

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198号 2022年11月

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

関住協の学習会「管理組合運営を考える」を開催しました

11月5日（土）に特定非営利活動法人集合住宅維持管理機構のセミナールームで開催しました。参加者は関住協会員、非会員、関係者を含め14名でした。

これまで新型コロナウイルスの感染拡大によりオンライン形式の学習会を開催して来ましたが、第7波感染拡大が少し落ち着いて来た中で3年ぶりに対面方式の学習会となりました。

「管理組合運営を考えるー管理費・修繕積立金・会計業務を中心にー」をテーマにしての開催でした。

はじめに管理組合に関する情報の提供がありました。

- (1) マンションを取り巻く状況（居住者の高齢化、建物の高齢化、管理不全の兆候など）
- (2) 管理会社の動向（管理会社の収益構造）
- (3) 駐車場の管理（空駐車場の増加など）
- (4) 国・地方自治体の動向（マンション管理計画認定制度などの取り組み）

その後、学習会の本題である管理組合業務の中での会計（管理費・修繕積立金・駐車場等の使用料）の基本的なあり方について、講師から以下の話がありました。

- (1) 管理費は、日常の維持管理に必要となる費用に充てるもの。

管理費会計 = 管理費 + 使用料の内それらの管理に要する費用への充当分

*使用料の会計区分は、標準管理規約（単棟型）第29条では「駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。」となっている。

*管理費等徴収額は基本として、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出する。

- (2) 修繕積立金は、大規模修繕や災害などの特別修繕等で必要となる費用に充てるもの。

修繕積立金会計 = 修繕積立金 + 使用料の内それらの管理に要する費用へ充当する以外の分

*修繕積立金：将来予想される修繕工事に要する費用を、長期間にわたり計画的に積み立てるもの



*長期修繕計画：将来に見込まれる修繕工事の内容、おおよその時期、概算の費用を盛り込んだ計画で、修繕積立金の額の根拠となるもの

(3) 機械式駐車場の問題点

①駐車場のメンテナンスに多額の費用がかかる。

(築4年のマンションで、2年続きのゲリラ豪雨によりモータが水に浸かり、平面化に切り替えた例がある。)

②空き駐車場が増えてくると、駐車場使用料だけでは維持管理費が賄えなくなる。

③駐車場の解体費も莫大なものになるので、駐車場会計を特別会計にした方が良いと考える。

*管理会社とは上手く付き合っていく必要がありますが、管理会社は組合のレベルに合わせて対応してくると言われています。同じ管理会社が管理をしていますが、管理組合によって大きな違いで出て来ている例があります。

*管理組合は情報を集め、相談に行き、勉強をして、管理組合活動についての情報を共有できる仲間を多く作り、レベルアップに励んでください。

講師の話のあと休憩をはさんで、参加者の皆さんから質問や当日のテーマである会計のあり方に関連した各管理組合の状況の説明があり、参加者同士の情報交換を含め活発な発言がなされ、盛況のうちに終了となりました。

(世話人 河上 勲)



マンションの困りごと、お気軽にご相談ください 電話でのご相談もお受けしています

○ 定例相談（面談・予約制）

- ・日 時 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
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。

○ 電話相談

- ・日 時 平日 午前10時～12時、午後1時～4時30分
- ・相談料 無料



管理会社との関係

＜＜ 相談 ＞＞ 管理会社が陰になり、一部の役員を操り弊害が出ている話をよく聞きます。自分のマンションもそうですが、社会問題ではないかと思います。

その原因は、「委託契約」のすべての範囲を管理会社と契約しているからだと思います。

その弊害を避ける方法、解決策の一つとして、管理会社の「委託契約」の中から「組合運営支援業務」を外す。そしてその「組合運営支援業務」部分を「マンション管理士」と契約して理事会・総会運営を行う。管理会社は嫌がると思いますが、組合が適正な運営を行う方法としてどうでしょうか。

＜＜ 回答 ＞＞ 標準管理委託契約書（注）では「理事会支援業務」「総会支援業務」をうたっており、実際に交わされている委託契約書もこれに準じたものが多いと思われます。

しかし、この委託契約書は一律の内容でなければならないというのではなく、ご指摘のように管理組合が「組合運営支援業務」（具体的には「理事会支援業務」「総会支援業務」などが中心）を外そうと思えば外すこともできます（管理会社がそれを受けるかどうかは別として）。

一方、マンション管理士は管理組合からの相談に応じ、助言等の支援を行う役割を担う者であり、管理会社と同じような業務を行うわけではありません。こちらも、管理組合の意向により顧問契約等自由に行うことができます。実際、管理会社に全部委託している管理組合で、別途マンション管理士と顧問契約を結んでいるところもあります。

したがって、問題は契約のあり方ではなく、理事会の何もかも任せきりの姿勢にあるのではないのでしょうか。管理組合側の意向次第で柔軟に契約はできる（もちろん相手方との協議調整は必要）ので、管理組合が主体的に（自らの頭で考えて、専門家の助言も得て）管理会社あるいはマンション管理士と契約を結んで、管理組合の意向に沿った組合運営ができるようにすることが望まれます。

＜＜ 解説 ＞＞ 標準管理委託契約書では、管理会社に委託する業務は以下の通りとなっています。

1. （事務管理業務のうちの）基幹事務
 - (1) 管理組合の会計の収入及び支出の調定 (2) 出納
 - (3) マンションの維持又は修繕に関する企画又は実施の調整
2. 基幹事務以外の事務管理業務
 - (1) 「理事会支援業務」 ①組合員等の名簿の整理 ②理事会の開催、運営支援（招集連絡、資料作成、議事録案作成等） ③契約事務の処理 など
 - (2) 「総会支援業務」 ①事業計画案の素案作成 ②議案書配付等 ③出欠集計 ④総会議事の助言 ⑤総会議事録案作成 など
 - (3) その他 ①各種点検、検査等に基づく助言等 ②組合の各種検査等の報告、届出の補助 ③図書等の保管等
3. 管理員業務（以下、大項目のみ）

4. 清掃業務
5. 建物・設備管理業務 となっております。

- 相談者の考え方としては、上記2の(1)(2)をマンション管理士に依頼する意向と思われ
ますが、実際にはかなりの実務作業が含まれるので、マンション管理士が受けるかどう
かも含めて、管理会社・マンション管理士両方との協議調整が必要と思われます。
- マンション管理業務のうち上記2の(1)(2)は、身体で言えば頭に当たり、管理組合が協
議・検討・意思決定を行う部分を担っていると言うことができます。その他は手足に当
たる部分で、管理組合を実際に動かしていく実務を行う部分と言えます。
- もちろん、頭・手足どちらも大事ですが、管理組合は「**主体的に、公明・公平・公正な、
かつ合理的・効率的な組合運営**」を行うことが望まれ、それを実現するには「頭」の部
分がより重要な役割を持っていると言えます。その頭の部分を担うのは組合役員である
ということの認識・自覚が大事です。また、実務を行う管理会社、あるいは管理組合を
支援するマンション管理士に有益な働き・仕事をしてもらうためには、管理組合（理事
会）が**主体的（自らの頭で考えて、専門家の助言も得て）でなければならない**との認識・
自覚も非常に大事です。
- 管理組合・管理会社・マンション管理士などの業務分担・役割分担（採用・不採用も含
めて）を、それぞれのマンションの実状や特性に合わせた形にすることが基本的に大事
なことだと考えます。

<< ヒント >> 管理組合(理事会)が主体的にものごとを検討・判断していくために

- 1) 理事会資料は開催日の概ね4～5日前までに各役員に届いていますか？
理事会資料を当日配布されている場合は、内容を充分理解した上で検討・判断しているとは
言えません。管理会社に事前配布を依頼しましょう。
- 2) 各役員は理事会前にその資料を熟読していますか？
資料が事前配布されたら、それを事前に熟読し、内容を充分理解した上で理事会に臨む
ことが大切です。
- 3) 各管理組合の実状によりませんが、理事会の前に四役会議（正副理事長・会計担当理事・
監事など）を開催して、大きな方向性を検討しておくというような方策も考えられます。
- 4) 管理会社が適切な内容の議事録案を作成していますか？
細かい事は割愛するとしても、どのような意見・検討がなされ、どのような結論に至っ
たのか。前回から今回、続いて次回理事会に向けて協議・検討を正しく積み重ねていく
ために、また区分所有者へ説明責任を果たすためにも、内容のある適切な議事録を作成
しておくことは重要です。

いずれにしても「熟議」が大事です。

(注) 標準管理委託契約書：国土交通省がマンション管理においてモデルとして勧める、
管理組合と管理会社との間で締結する業務委託契約書。各マンションで締結している管
理委託契約書の詳細内容が分からないので、この契約書の条文・文言を使用して説明し
ています。



区分所有法（マンション法）の改正が検討されている

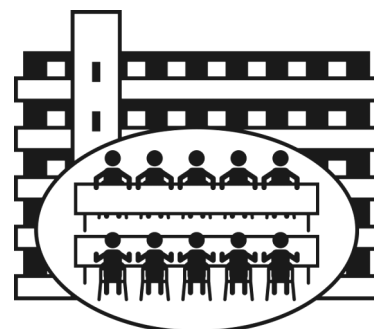
建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）はマンション法と呼ばれたりしているが、その改正が検討されている。新しい制度の制定なども考えられていて、かなり大幅な改正のようだが、どんな点が論点となっているのだろうか。法制審議会に配布された資料によると、区分所有法制の見直しの必要性について、以下の三つの点の円滑化を図る観点から見直しが必要なのだと述べている。

第一は区分所有建物の管理の円滑化、当然分譲マンションの管理が中心的課題となるだろう。第二は建替えを始めとする区分所有建物の再生の円滑化、そして第三に災害で重大な被害を受けた区分所有建物の再生の円滑化だという。災害によって大規模な被害を受けたマンションなどの場合、一般的な老朽化などで再生を考えねばならないケースと分けて考えねばならないとしている。

(1) さて、では第一の管理の円滑化という点ではどんなことが考えられているかという点、まず一つ目に挙げられているのが、所在不明な区分所有者を決議の母数から除外するという提案である。この場合、公的機関の関与の下で行われる仕組みになるとされている。現在の制度では管理組合が決議を取る場合、所在不明の区分所有者は反対者と同様に扱われることから、賛成が少なくなることとなり、物事が決まりにくいことがある。この点を何とかしたいということから決議の母数から除いて、賛成の比率を少しでも上げるようにしたいという案である。それともう一つ、管理組合の物事の決定は集会でなされることになっているが、集会に参加せず、賛成も反対も意思表示しない区分所有者は、これも反対者と同様に扱われているのだが、これでは決議が円滑に進みにくいことがあるので、集会に参加せず賛否を明らかにしない区分所有者はこれも母数から除いて、出席者のみでの多数決によって決議にしたいというものである。

管理の円滑化を図る方策の二つ目は、所有者が不明になった住戸専有部分についてなのだが、そのような住戸は管理が適切になされないことから特別にその管理を行う制度を考えるという提案で、管理不全になっているマンションなども同じように特別な財産管理制度を考えると述べている。三つ目には、マンションなどの共用部分の変更は4分の3の多数決が必要なのだが、これがなかなか得られにくいので、4分の3を引き下げることを考えている。

さて、以上の管理の円滑化の提案の中で提起されている所在不明な区分所有者を決議の母数から除くという方法についてだが、公的機関の関与というものがどのような形なのか明らかでないが、いずれにしても所在不明の区分所有者の判断には管理組合からの情報が必要で、管理組合の関りについてどのような形になされていくのか、組合サイドでは少々緊張する点である。この点についての今後の公共サイドからの説明などに注意をしていきたい。



(2) 次いで、第二の建替えを始めとする建物再生の円滑化についてはどのような提案があるかを見ていきたい。まず、建替え決議の5分の4の要件を緩和する案、また建物・敷地の一括売却や建物の取り壊しを行うには区分所有者の全員同意が必要なのだが、これは大変難しいと考え、多数決で出来るようにするという案が出されている。加えて、災害で被害を受けたマンションなど区分所有建物の建替えや建物・敷地売却の5分の4の要件を緩和するという提案がなされている。

以上の他に団地内建物の建替え要件の緩和や団地関係の解消・再生のための新しい仕組みなどについての検討も行うとしている。

以上、かなり大幅な改正で、マンション管理組合は今後ともこの法改正に関連した情報の把握を続けていき、組合としての対応をよく検討しておくように心がけたいものである。

(2022年10月25日 顧問 梶浦 恒男)



国土交通省：マンション管理業者への全国一斉立入検査結果（2021年度）

84社のうち19社に是正指導

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。

2021年度は新型コロナの影響もあり、2020年度同様、例年に比べて立入検査実施数が減少したが、全国84社に対して立入検査が行われ、うち19社に是正指導が行われた。

2021年度の全体の是正指導率は、前年度の31.8%から22.6%に減少した。これは「重要事項の説明等（第72条関係）」に関する指導社数が前年度18社から10社と大幅に減少したことによるものだが、それ以外の「管理業務主任者の設置（第56条関係）」「契約の成立時の書面の交付（第73条関係）」「財産の分別管理（第76条関係）」「管理事務の報告（第77条関係）」に関する是正指導率はほぼ横ばいとなっている。これらの条項の中で気になるのは、管理組合の財産にかかわる「財産の分別管理（第76条関係）」で、前年度と同数の6社が是正指導を受けている。

このような状況を見ると、マンション管理業者には、違反状態の撲滅のため業界を挙げて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、このような不適切な実態はけっして他人事ではない。大切なことは、管理業者に任せきりにしないこと。とくに管理組合の財産をしっかりと守るために、収支予算と実績とのギャップや預金残高の確認など最低限のチェックは必要と考える。