

マンション管理適正化・再生推進事業 成果報告会

大阪府内築50年管理不全マンションの再生と自立化への支援事例

(昭和49年11月竣工、鉄筋コンクリート造4階・1棟・16戸)

令和5年10月26日(木) 13:45~

(一般社団法人)日本マンション管理士会連合会

(一社)大阪府マンション管理士会所属 川口宜人

< 目次 >

1. 管理不全マンションの課題
2. 適正管理に向けた支援
 - ①勇気をもって、行動すべし。
 - ②専門家を利用する。
 - ③協力者を得る。
 - ④住民説明会の開催(住民の協力(合意形成))
 - ⑤管理組合設立;理事会(理事長)の設置、具体的改善案(工程表)
3. 具体的な支援内容
 - ①管理規約・各細則に制定
 - ・理事会組織図(理事の構成・役割分担)
 - ②長期修繕計画作成・見直し、修繕積立金の値上げ(合意形成)
 - ③会計決算書の自主作成(エクセル)
 - ④その他、重要事項
4. 成果
 - ①自立しはじめた管理組合運営(理事会の定例化)
 - ②管理組合の病状を理解し、解決できる専門家へ繋ぐ重要性

1. マンションの課題（1年目）

■典型的な管理不全マンションからの脱却

- (1)区分所有者名簿(居住者名簿)がない。(※1)
- (2)管理組合が正式に設立されていない。
- (3)管理規約・細則がない。
- (4)会計書類・報告が無い。
- (5)長期修繕計画の作成(修繕履歴の作成)、適正な工事発注のルールがない。
- (6)管理費・修繕積立金の区分がなく、設定金額も適切でない。
- (7)理事会・総会が開催されていない。
- (8)建物の美観の問題、共用廊下等に不要物(粗大ゴミ)が放置されたまま。

(※1) 自治会的(自主)管理のメリットとは、普段の生活より人間関係に基づいているため、連絡は容易。

1. マンションの課題（2年目）

■適正管理マンションの条件クリア後、管理組合の自立運営への手引き

- (1)管理組合運営を定着させ、人材育成につなげる。➡管理組合の自立運営
- (2)住民が簡単に作成できる「管理組合会計方法」を研究、構築する。
- (3)組合員主体で適正な工事発注が行えるスキームを定着させる。
- (4)配管経路が不明な排水管の劣化診断及び排水管更新を検討する。
- (5)修繕積立金の値上げ(昨年度策定の長期修繕計画の見直し)を行う。
- (6)管理計画認定申請へのサポート

2. 管理不全マンションから適正な管理体制マンションへの支援

①きっかけ 2世住民（女性）による相談

(1)共用廊下に他の住民(賃借人)の残置物が
放置（玄関扉を開けにくい）

行政に相談するも「**管理規約がない**」

→撤去のルールが無い

まず「**管理規約**」を作成する必要があると指導を受ける。



(2)通帳名義変更を銀行に依頼したが、**名義変更不可**。
銀行から、管理組合の「**管理規約**」の提示を求められる。

POINT：誰かに期待するのではなく、自らまず相談する行動力が大事

② 専門家（マンション管理士）等への相談

(1) 適切な相談相手に**如何に上手に**出会えるか。
困りごと・事実を伝える。

(2) 現状を把握する。

マンション管理適正化の認定基準（国）に照らし、管理不備の状況を把握する。**（※国の認定基準などでチェック）**

(3) 解決案を提案して貰う。（又は、管理組合で協議する）

- ・ 具体的に不備な事項は何か。
- ・ その不備を是正するにはどうすれば良いか（費用負担など）
- ・ 是正のスケジュール（工程表）を提示して貰う。

POINT：無料相談を利用する。（地方自治体・支援団体）

POINT：解決できる相談相手に的確につなぐ

③住民への情報開示。改善への協力(共感)を得る。

(1)協力者を得る

1人で悩んでいても仕方がないので、身近な協力者を求める。

POINT：協力者は必要。3名の若手の女性の協力を得る。

POINT：1階店舗（不動産業者：キーマン）の協力を得る。

（1階店舗の組合員に事前に本事業の賛同を得たことで、店舗で説明会ができた）

(2)住民説明会の開催

全組合員に対して情報開示のうえ、住民**合意**を得る必要がある。

POINT：組合員名簿及び居住者名簿の作成及び更新（協力者依頼）

④住民説明会の開催（合意形成の礎）

(1)一人でも多くの住民に参加して貰う。（1階店舗を貸して貰う）

16戸中11戸参加。その他の外部所有者4名は協力者から説明。

海外所有者の1名はマンション管理士がメールでやりとり。

(2)現状を伝える。このままだと、「管理不全マンション」となることを伝える。→行政より指導・勧告を受けるようになる。

※マンション管理適正化法改正、**滋賀県野洲市の解体事例の紹介**

(3)不備事項の各項目に関して、具体的な改善案（期間・費用）を伝える。

(4)**工程表（スケジュール表）**を作成する。（別添）

POINT：住民説明会は、棟内の1階店舗で**2回**行った。

工程表 (例)

〇〇マンション<認定計画提出までの工程表>(案)

課 題	名簿関係	規約関係	会計書類関係	長期修繕積立金関係	共用部の改善	広報(外部含む)	認定計画・備考
	①区分所有者名簿	①管理規約	①会計書類(収支・貸借)	①長期修繕計画	①必要な修繕工事	①広報(外部含む)	認定計画提出
	②入居者名簿	②必要細則	②通帳名義変更	②修繕履歴作成	②廊下・階段の放置荷物撤去	<随時>	
	(謄本取得)		③分別管理	③修繕積立金の検討	③図面無し		
			④滞納対策細則	管理費の設定=〇〇〇円/月	④敷地の確定		
日 程	国土交通省補助事業				⑤建替え検討		
2021年6月	区分所有者名簿・入居者名簿					この計画表の合意	住民説明会開催
2021年7月	↓	管理規約案作成				管理組合(理事会) 設立総会	有志4名以上(1/5以上)
2021年8月		↓		長期修繕計画作成			
2021年9月		工事発注の適正なルール	収支予算・決算書作成	簡易劣化診断・修繕履歴	書類の整理・整頓	毎月理事会	
2021年10月		滞納の督促に対する細則		↓	議事録の保管	経過広報	
2021年11月		↓		修繕積立金の検討	不要自転車の撤去		
2021年12月		管理規約承認	議案書作成		廊下・階段の放置荷物撤去		国土交通省現地確認
2022年1月	名簿更新		通帳名義変更		建物の美観向上	規約・長計説明会	
2022年2月						定期総会	
2022年3月	<補助事業外>※注)以下、予定です。			令和4年度事業計画	※規約に基づく運営定着	毎月理事会	
2022年4月		規約・細則に基づく運営	毎月決算		①必要な修繕工事検討		
2022年5月			手軽にできる会計書類		②修繕積立金値上げ		認定計画作成
2022年6月					③マンション保険加入検討		
2022年7月					④ 市認定申請	経過広報	
2022年8月					⑤必要書類の整理・保管		
2022年9月							
2022年10月				(その他課題)	①図面無し		
2022年11月					②敷地の確定検討		
2022年12月					③耐震・建替え等検討		
2023年1月					→ あと30年建物維持目標		
2023年2月						定期総会	認定計画申請

⑤管理組合設立総会の開催

区分所有法第34条第5項に基づく、集会（1/5）招集
協力者；女性4名＋男性1名の5名により、総会を招集する。

<管理組合設立総会>

第1号議案：管理組合の設立

→役員（理事・監事）の選出、理事会の発足し事業計画を推進。

第2号議案：事業計画（管理規約・使用細則・長期修繕計画作成などの工程表）の承認。

POINT：理事会（理事長）の発足、事業計画（工程表）の承認

3. 具体的な管理体制構築の支援

①管理規約・各細則の作成のPOINT

(1)管理規約：標準管理規約に準拠し作成

(2)各種細則 (★当マンションの弱点の改善)

- ・使用細則 → 残置物処理も可能。
- ・滞納督促細則 → 未収対策（水道料金；外部所有者連帯責任）
- ・自転車、バイク置場利用細則 → 不法自転車撤去後、有料化
- ・工事の適正発注及び修繕履歴管理細則
→ 適正発注ルール：相見積りの取得・優良業者リスト（別紙）

(3)理事会組織図（別紙） ※自主管理を続けるための役割分担を可視化

(4)監事のチェックリストを規約集に添付（初めてでもチェック可）

見積業者リスト (見積依頼先と相見積りの管理表)

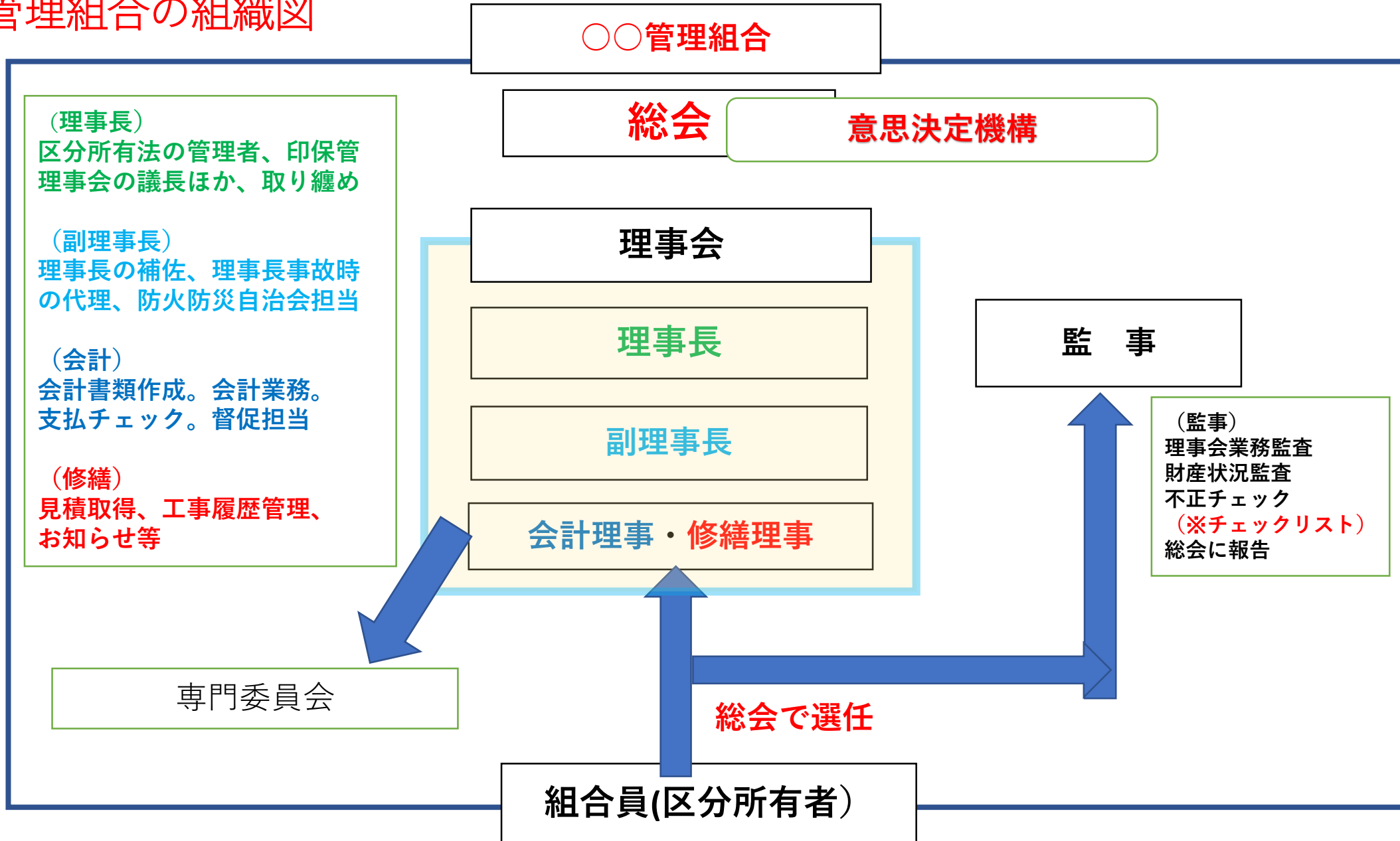
※担当：修繕担当理事

									別紙1
見積業者履歴			施設名称：						
番号	見積年月	件名	主な修繕内容	金額 (千円)	1位との差額	選出理由	受注者に○	担当者連絡先	
1									
2									
3									
4									
5									

修繕工事リスト (修繕履歴とその業者の評価、保証書などの管理表)

									別紙2
修繕履歴			施設名称：						
番号	実施年月	件名	主な修繕内容	金額 (千円)	受注者名	業者評価	保証書	担当者連絡先	
1									
2									
3									
4									
5									
6									

管理組合の組織図



②長期修繕計画の作成について

- (1) 長期修繕計画ガイドラインに沿って作成
→マンション管理センターへ依頼（認定基準に準拠）
- (2) 劣化診断（給水管及び排水管）
- (3) 簡易図面作成（水道局から図面取り寄せ）

※住民説明会の開催

- ・修繕費（8000円/月）→「管理費」と「修繕積立金」に分別管理

※管理費2200円/月・戸＋修繕積立金6800円/月・戸に分別する。

- ・修繕積立金の値上げ（30年後の収支の黒字化が必須）

※住民説明会→総会→アンケート→広報→次年度総会時承認の流れ

戸当たり同額から専有面積 m^2 (共有持分)応じた金額に変更

- ・自転車、バイク置場利用料徴収（自転車200円/月、バイク600円/月）

③会計決算書の作成について（誰でも、簡単にを念頭に）

(1)会計決算書（エクセル）

※会計担当住民は手書き（こずかい帳のようなもの）

- ・管理費・修繕積立金に分別
- ・エクセルを利用して、毎月の収支決算書・貸借対照表
未収、未払いなどの会計帳表を作成。（今後、入金の入力は通帳と連携させたい）
→中古パソコンを購入し、会計担当理事が入力。

<その他の会計手法の検討>

- ①管理組合会計携帯アプリの検討（16500円/月）→費用発生のため不採用
- ②企業用の会計ソフト→企業決算の書式しか出せないのでは不採用

(2)総会議案書 今まで無しのため、組合用の議案書雛形作成（WORD）

(3)重要書類の整理ファイル作成

- ・総会議案書・議事録ファイル作成
- ・工事報告書及び点検報告書ファイル作成

収支計算書

収支計算書
令和4年度(2022年)1月1日～12月31日

【管理費会計】 (単位:円)

区分	主要科目	令和4年度予算	令和4年度実績	摘要
収入	管理費	422,400	422,400	2200×16戸×12ヶ月
	水道料金	370,000	378,830	水道料金収入
	利息	30	42	預金利息
収入合計		792,430	801,272	
支出	電気代	95,000	101,378	電気代、料金UPのため
	水道代	330,000	328,180	市水道代
	役員報酬	120,000	120,000	役員報酬 1万(5名)×12ヶ月
	消防点検	50,000	47,729	消防点検年1回
	雑排水管洗浄	70,000	0	今年度なし(調査のみ;補助事業負担)
	理事会会場代	12,000	0	今年度なし(会場費;補助事業負担)
	雑費	25,000	31,320	蛍光灯、文房具代他
	ゴミ処理	30,000	0	
	振込手数料	1,000	660	振込手数料
	火災保険料	0	173,290	マンション保険に加入
	予備費	200,000	0	
	修繕積立金会計へ振替	4,000,000	4,000,000	修繕積立金会計へ振替
	支出合計		4,933,000	4,802,557
収入-支出		-4,140,570	-4,001,285	
前期繰越金		4,832,010	4,832,010	
次期繰越金		691,440	830,725	

収支計算書
令和4年度(2022年)1月1日～12月31日

【修繕積立金会計】 (単位:円)

区分	主要科目	令和4年度予算	令和4年度実績	摘要
収入	修繕積立	1,305,600	1,305,600	6800×16戸×12ヶ月
	利息(修繕積立)	400	216	
	管理費会計より繰入	4,000,000	4,000,000	管理費会計より繰入
収入合計		5,306,000	5,305,816	
支出	排水管調査費用	200,000	0	排水管調査費用(補助事業負担)
支出合計		200,000	0	
収入-支出		5,106,000	5,305,816	
前期繰越金		6,641,248	6,641,248	
次期繰越金		11,747,248	11,947,064	

貸借対照表

貸借対照表
令和4年(2022年)12月末日現在

【管理費会計】 (単位:円)

科目	金額	科目	金額
【資産の部】		【負債の部】	【負債の部】
普通預金			
支店)	5,423,725	前受金	管理費 30,800
支店)	198,000	預り金	修繕積立金より 4,766,800
未収金	6,600	未払金	
管理費			
水道料金			
前払費用	0	【余剰金の部】	
		次期繰越金	830,725
資産の部合計	5,628,325	負債・余剰金の部合計	5,628,325

貸借対照表
令和4年(2022年)12月末日現在

【修繕積立金会計】 (単位:円)

科目	金額	科目	金額
【資産の部】		【負債の部】	【負債の部】
積立預金			
支店)	7,255,064	前受金	修繕積立金 95,200
未収金	20,400	未払金	0
修繕積立金			
預け金	4,766,800		
修繕積立金より			
前払費用	0	【余剰金の部】	
		次期繰越金	11,947,064
資産の部合計	12,042,264	負債・余剰金の部合計	12,042,264

④ その他の支援内容

(1)書類の整理整頓(書庫の鍵付き購入)

管理規約原本、長期修繕計画、総会議案書、決算書、図面など一元保管
組合用のパソコンの購入(データ保管)

(2)通帳名義を管理組合理事長名義に変更

(3)現金の授受を原則、禁止。▶振込を前提とする。

(4)マンション保険(地震保険、個人賠償特約)の加入

(5)管理組合郵便ポストの設置(行政の補助金にて)

(6)工事は、細則に基づき、相見積りを取得。業者評価及び修繕履歴を残し、引継ぐ。

(7)大阪府の管理組合サポートシステム推進協議会への登録(相談先の確保)

(8)防災マニュアル作成

・消防訓練・**防災訓練の実施**

・震度5以上の地震時の安否確認「**無事でステッカー**」の運用

4. 成果（自立しはじめた管理組合）※管理組合設立3期目

現在、理事会運営は、設立時5名のメンバーが継続(3期目)して行っている。

<自立後の主な活動内容>

(1)定期的の理事会の開催(チャットグループにより、適宜情報交換)

- ・自転車・バイク置場の整備(ライン引き、シール発行、料金徴収)
- ・自治体(市)から、一級建築士の派遣を受けて、建築(建物)に関する助言を求める
- ・屋上防水工事の検討(相見積もりの取得)
- ・近隣の駐車場所所有者との交渉

(2)エクセル会計書類の作成

(3)理事会のレジメ(議題)作成及び議事録の作成・保管、書類・書庫の整備

(4)理事会広報(適宜)

※マンション管理士は参加していない (注:チャットグループのメンバーには残っている) 17



After 2022/10
自転車・バイク整理
店舗：入居
シャッター更新



Before 2020/7 ↑
自転車・バイク放置
店舗：空き家
シャッターに落書き



4. 成果（管理不全マンション適正化プロセス提案について）

<管理不全マンションの適正化プロセス(提案)>

関係者 Point	管理組合	マンション管理士（会）等 支援団体	地方自治体 マン管センター
①相談先を知る。	<ul style="list-style-type: none"> 誰に相談してよいか分からない。 相談先を知りたい。 どう課題を処理するかわからない 	<ul style="list-style-type: none"> HP、広報 無料相談窓口 セミナー 	<ul style="list-style-type: none"> HP、広報 実態調査アンケート 管理組合ヒアリング 相談窓口、セミナー開催
②的確な相談者に繋がる。	<ul style="list-style-type: none"> 課題を精査できる相談窓口の選択 	<ul style="list-style-type: none"> 相談者の状態把握 改善ポイントを判断 	<ul style="list-style-type: none"> 相談者の状況把握 管理不全基準に基づく、不全レベルの把握
③個別組合にフィットした助言又は支援	<ul style="list-style-type: none"> 課題にフィットした専門家の紹介、派遣の受け入れ 	<ul style="list-style-type: none"> 改善ポイントにフィットする専門家を紹介 	<ul style="list-style-type: none"> 管理組合に応じた対処法の基準制定 課題に応じた専門家を派遣
④住民の危機感 インセンティブ	<ul style="list-style-type: none"> 困りごとの解決 行政からの指導・助言 補助金、助成金 補助事業の利用 	<ul style="list-style-type: none"> このままにするとマンションはどうなるか。的確に説明する。 	<ul style="list-style-type: none"> 助言・指導・助言 補助金、助成金制度 専門家派遣制度 集会所無償利用、優先利用
⑤管理組合の目標設定	<ul style="list-style-type: none"> 管理不全脱却 近隣の管理組合以上に管理の質を高める 管理計画認定取得 	<ul style="list-style-type: none"> 目標設定、具体的スケジュールの提案と合意形成 	<ul style="list-style-type: none"> 管理計画認定基準（独自付加基準注意） インセンティブ取得 補助金、助成金制度（改善報告書要求）
⑥適正化プロセス、コンテンツのマニュアル化	<p><管理組合・管理規約が無い場合></p> <ol style="list-style-type: none"> 住民説明会（基本方針合意） 組合員（居住者）名簿作成 管理組合設立総会開催（区分所有者1/5総会） 理事会の設置（毎月理事会開催） <ul style="list-style-type: none"> ※（区分所有法の管理者）理事長の選任 <ul style="list-style-type: none"> 理事、監事の役割分担/議事録の作成、保管/広報（掲示板等の設置など） 管理規約、各細則の制定（説明会） 長期修繕計画の作成（説明会） <ul style="list-style-type: none"> ・建替え・耐震補強等の検証も含む 決算書類関係の作成 <ul style="list-style-type: none"> ・管理費・修繕積立金区分経理/修繕積立金の値上げ 総会議案書の作成 <ul style="list-style-type: none"> ・議事録の作成/事業計画（課題の計画的な処理）作成 管理規約、細則に基づく管理運営の定着（支援） 00（総会決議による）認定制度申請 		
⑥管理運営定着 管理組合への適宜フォロー	<ul style="list-style-type: none"> 定期的（定例）理事会 事業計画の確実な消化 	<ul style="list-style-type: none"> 経過観察 適宜フォロー 	<ul style="list-style-type: none"> 経過観察 改善報告書要求 伴走補助事業の制度化
⑦管理計画認定申請 →認定取得	<ul style="list-style-type: none"> 認定申請 インセンティブ 	<ul style="list-style-type: none"> 認定申請の助言等 	<ul style="list-style-type: none"> 取得によるインセンティブ



マニュアルの作成（この補助事業内容を参考）

地方自治体・各種支援団体の連携、情報共有の課題が浮き彫りに。

本件の相談者は、少なくとも4年前に、行政へ相談を持ちかけているが解決に至っていなかった。
（組合は、相談を受けるものの「どう行動すればよいか判らなかつた。」とのこと）
よって、この4年間は、管理不全が進んだと思われる。

今回は、具体的な解決案を提示できる相談者へ繋ぐ体制が出来たため、マンションの合意形成を経て、マンション管理適正化への道筋ができた。

以上より、地方自治体・各種支援団体の連携強化、情報共有の必要性を強く感じる。