

**令和4年度 マンション管理適正化・再生推進事業
（課題の解決に向けた事例等の収集・分析等を行う事業）
事業成果のご報告**

令和5年10月26日

三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社

事業概要

本事業においては、以下の3つのテーマに関する事例収集及び分析に取り組んだ。事例収集に当たっては、マンション管理の専門家の団体等の協力を得た。

- ① マンション管理計画認定の取得にかかるプロセス等の分析
- ② 相続放棄、所在不明、外国居住等により総会の決議が困難になっている場合等における課題の解決事例の収集及び合意形成プロセス等の分析
- ③ 電気自動車（EV）充電器設置等の改修工事事例の収集及び合意形成プロセス等の分析

【テーマ①】

【収集事例の分類】

- ・管理計画の認定の取得に至った事例
- ・管理計画の認定申請に向けて、規約改正・総会決議を経て管理計画の作成を進めている事例
- ・管理計画の認定申請に向けて、総会決議を目指している事例

【事例横断的に整理した事項】

- ・認定申請に向けた取組開始時点における認定基準への適合状況
- ・認定申請に向けた取組内容 ・認定取得に至った・準備が進んだ要因・背景 等

【テーマ②】

【収集事例の分類】

- ・区分所有者の死亡後の相続放棄等により相続財産管理人制度を活用した事例
- ・区分所有者の死亡後、債権者の申立により相続財産管理人制度が活用された事例
- ・相続財産管理人制度を活用せず解決に取り組む事例 ・区分所有者の音信不通・滞納等が生じた事例

【事例横断的に整理した事項】

- ・課題解決に向けた取組内容 ・取組に要した期間及び費用 ・課題解決に至った要因・背景 等

【テーマ③】

【事例横断的に整理した事項】

- ・EV充電器設置時の費用 ・EV充電器設置に係る区分所有者からの意見 ・EV充電器設置に至った背景 等

1. 管理計画の認定の取得に至った事例

Aマンション					
所在地	静岡県	竣工時期	昭和60（1985）～平成元（1989）年	階層	地上4～12階 ※住棟により異なる
総戸数規模	201～300戸	住棟形式	団地複合型	管理方式	全部委託管理
その他管理上の特徴	前管理会社の管理不全を理由に、2年前に管理会社を変更。				

管理計画認定基準		取組開始時の適合状況	取組開始時点の認定申請への課題
管理組合の運営	管理者等が定められていること	○	<p>管理規約改正の必要性</p> <p>・20年以上見直されておらず、必要な規定が置かれていない。</p> <p>長期修繕計画が未作成</p> <p>・長期修繕計画が作成されていなかった。</p> <p>修繕積立金の設定見直しが行われていない</p> <p>・当初の設定金額は、国交省ガイドラインを大幅に下回る額であった。</p>
	監事が選任されていること	○	
	集会が年1回以上開催されていること	○	
管理規約	管理規約が作成されていること	○	
	マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要な時の専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること	×	
	マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（または電磁的方法による提供）について定められていること	×	
管理組合の経理	管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること	○	
	修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと	○	
	直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること	○	
長期修繕計画の作成及び見直し等	長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会で決議されていること	×	
	長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること	×	
	長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること	×	
	長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと	○	
	長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと	×	
	長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること	○	
その他	管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること	○	
	都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること	—	

1. 管理計画の認定の取得に至った事例

Aマンション

取組の経過

【平成22年頃】

・県・市・マンション管理士会主催のセミナーに、当該マンション区分所有者が参加。管理規約の改正、長期修繕計画の作成等の課題をマンション管理士会へ相談。

【令和2年頃】

・監事とマンション管理士によるマンションの業務監査及び会計監査の結果、管理不全状態であることを管理組合が把握し、管理会社を変更。

【令和3年4月】

・監査を実施したマンション管理士が顧問に就任。
・管理不全状態を解消するため、顧問による助言の下、管理組合内に改革改善推進委員会を設立。

【令和4年1月頃～】

・顧問から、管理計画認定制度の概要を説明。

・認定取得に向けた取組を開始。

■ 管理規約の改正

・改革改善推進委員会の主導により、認定基準に示された事項を盛り込む形で改正。

■ 区分所有者への制度内容の周知

・管理規約の改正案等が作成された段階で、再度、区分所有者向けに制度概要等の説明会を開催。

■ 長期修繕計画の作成・修繕積立金プランの見直し

・改革改善推進委員会の主導により、従来作成されていなかった長期修繕計画を、住棟ごとに新規に作成。
・見直しにあたり、長寿命化のため修繕積立金の値上げの必要性があることや、近隣マンションの積立金額を提示。

【令和4年6月頃】

・理事会、総会で、新管理規約・長期修繕計画・認定申請を承認。

【令和4年9月】

・「マンション管理適正化診断サービス」でS「優良」評価を取得。自治体に管理計画認定申請を行う。

【令和4年11月】

・認定を取得。

1. 管理計画の認定の取得に至った事例

Aマンション

■ 認定に至ったポイント

■ 区分所有者による管理不全状態への危機感

- ・監査での管理不全状態把握後、マンションの管理不全状態を解決するため、区分所有者は管理組合内に改革改善推進委員会を設立。**顧問による助言の下、マンションの課題解決を目指しており、認定取得によるマンションの管理状態改善に積極的。**

■ 制度内容に関する区分所有者への周知

- ・顧問から区分所有者へ、マンション管理適正化法改正、管理計画認定制度の概要、認定取得によるマンションの管理状態が改善されることを説明し、**認定申請に取り組む機運を醸成。**
- ・管理規約改正等の案が作成された段階で、再度、説明を実施。団地複合型で住戸数が多いため、説明会は5回に分けて開催。**多くの区分所有者の参加を促し、総会前に事前の情報提供と、疑問点の解消に努めた。**

■ 管理計画認定制度のインセンティブを説明

- ・認定取得により、**マンションの管理状態が適正化すること、その結果マンションの長寿命化や再生の可能性があること**や、将来的に固定資産税が減額される可能性があることを、顧問が説明し、管理組合内で認定取得の合意が形成。

■ 「マンション管理適正化診断サービス」の活用

- ・マンションの管理状況へのアドバイスが受けられる診断レポートが発行されること、自治体への認定申請費用が安くなることを理由に、**日本マンション管理士会連合会の「マンション管理適正化診断サービス」を利用した認定申請を提案。**

■ 認定取得後の取組

- ・今後、各住棟の大規模修繕工事を実施予定。築年数が古く工事難易度が高いため、マンション管理士による継続した支援を実施予定。
- ・管理組合役員が2年の輪番制のため、**現在の良い管理状態を今後も維持・継続していくことが課題。**

2. 区分所有者の死亡後の相続放棄等により相続財産管理人制度を活用した事例

Bマンション					
所在地	神奈川県	竣工時期	昭和40（1965）～昭和44（1969）年	階層	地上4階
総戸数規模	301～500戸	住棟形式	団地型	管理方式	委託管理
その他管理上の特徴	公的機関が分譲した住宅団地。団地全体で共有する施設・敷地がないため棟別管理組合による連合協議会を設立。				

背景・課題 ■ 区分所有者死亡後の管理費等の滞納の増加

- ・複数の住戸で数十万単位の管理費等の滞納が発生し、管理会社が毎月督促を行うのみで解決に至らず、長年の課題となっていた。
- ・居住実態のない世帯において、区分所有者が死去した事実の把握が遅れ、未収金が増加（相続財産管理人選任申立時で24か月分、任意売却時で33か月分）。

課題解決に向けた取組

■ 相続人調査の実施

- ・区分所有者の死亡が判明後、相続人調査を実施し、相続人不存在であることが判明。



■ 相続財産管理制度の活用

- ・家庭裁判所に相続財産管理人選任の申立を行い、弁護士が選任された。家庭裁判所には予納金50万円を納入（家庭裁判所から約36万円が還付）。



■ 任意売却

- ・高経年のため売却は難航したが、事業者から滞納金の免除を条件に購入意向が示された。
- ・理事会で協議し、過去の未収金を雑損処理として管理組合が負う形で総会承認を受け、新組合員への債務は免除の上で120万円で売却。



解決に至ったポイント

■ 早期における専門家の活用

- ・専門家の活用には費用負担を伴うものの、課題が深刻化する前に相談・依頼。

■ 最小限度の負担での滞納の解決

- ・予納金納入や新組合員への債務免除の負担よりも長期滞納の解消を優先。

■ マンション管理士による管理組合と専門家とのコミュニケーションの支援

- ・マンション管理士が管理組合と専門家の間をつなぎ、法律・制度に関する専門家からの助言を分かりやすく説明し、管理組合の納得や意思決定を促進。

取組に要した期間：約4年

- ・相続人調査：10か月
- ・裁判所への申立から相続財産管理人選任まで：3か月
- ・任意売却：5か月

取組に要した費用：約75万円

- ・司法書士への相続人調査依頼費用：約10万円
- ・相続財産管理人へ支払った費用：51万円
- ・裁判所への予納金：50万円（うち36万円は還付）

3. 既存マンションにおいてEV充電設備を設置した事例

- 各事例では、マンションの資産価値向上や、居住者がEVを購入しやすい環境の整備、補助金を利用し安価に導入可能な点を考慮し、EV充電設備の設置を検討。

	事例 1	事例 2	事例 3	事例 4
マンション所在地	東京都	東京都	東京都	東京都
建築時期	2000年～2004年	2005年～2009年	2005年～2009年	2010年～2014年
住棟の形式	単棟型	単棟型	単棟型（単身者向け）	単棟型
総戸数	100戸以上200戸未満	30戸未満	60戸以上70戸未満	30戸以上40戸未満
住戸数に対する 駐車場区画数 割合	100%	100%	21%	13%
充電設備の設置 台数	1台	1台	1台	2台
充電設備のタイプ	普通充電	普通充電	普通充電	普通充電
設置場所	来客用駐車場	空き駐車場区画内	機械式駐車場内	身障者用駐車場・ 平置駐車場
検討開始から 設置までの期間	1年	1年	1年	1年
EV所有者の有無	設備導入時： 所有者有り（2名）	設備導入時：所有者無し	設備導入時：所有者無し	設備導入時： 所有者有り（1名）
設置費用（設置 工事費用に対する 補助を踏まえた 管理組合負担 分）	管理組合負担： 1,775千円（税込） 補助額：1,255千円 ※付帯工事（Wi-Fi）費 用を含む	管理組合負担： 1,786千円（税込） 補助額：1,438千円	管理組合負担： 1,857千円（税込） 補助額：1,442千円	管理組合負担： 1,503千円（税込） 補助額：1,148千円

3. 既存マンションにおいてEV充電設備を設置した事例

- 導入への合意形成に至った背景には、設置スペースが確保可能、直近に高額・至急の改修工事の予定がない、先進的な取組を検討しようとする理事会の機運の高さなどが挙げられる。

	事例 1	事例 2	事例 3	事例 4
利用料	130円/時間 (利用者負担)	200円/時間 (利用者負担)	130円/時間 (利用者負担)	110円/時間 (利用者負担)
利用料の支払方法	利用者が管理組合に支払う	利用者が運営会社に支払う	利用者が管理組合に支払う	利用者が管理組合に支払う
ランニングコスト	管理組合が運営会社に手数料(利用料の10%)を支払う	管理組合の負担なし(運営会社は手数料を控除した金額を管理組合に支払う)	管理組合が運営会社に手数料(利用料の10%)を支払う	管理組合が運営会社に手数料(初年度無料)を支払う
設置検討段階での組合員からの主な意見等	<ul style="list-style-type: none"> ・充電器に付属するWi-Fi設備の費用削減を求める意見 ・設備導入による資産価値向上効果(物件価格へ反映される具体的な数値) 	<ul style="list-style-type: none"> ・設置できる充電器台数が少ない(補助金額の限度内では1台のみ設置可) ・今後ガソリン車が製造されなくなり必ず需要が来ることや、補助金が出て管理組合の費用負担が少ないうちに導入検討すべきとの意見 	意見は特になし	<ul style="list-style-type: none"> ・充電器を利用する外部の人の出入りの可能性 ・運営会社が倒産した場合の対応 ・現在電気自動車の所有者数への質問(当該マンションでは1台)
主な意見への対応	<ul style="list-style-type: none"> ・管理会社・運営会社から、管理組合への提案内容等の具体的な情報提供を実施 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理会社・運営会社から、管理組合への提案内容等の具体的な情報提供を実施 	—	<ul style="list-style-type: none"> ・管理会社・運営会社から、充電器の外部貸しは実施しないことや管理組合への提案内容等の具体的な情報提供を実施
設置後の組合員からの意見等	設備の利用者2名、月1~2回程度の利用状況であるが、利用頻度が低いことに対して特に意見等は出ていない	設置後もEV所有者がいないため、利用実績はないものの、撤去予定はない	導入後の利用実績はないが、撤去等の意見は出ていない	意見は特になし