

マンション管理適正化・再生推進事業 成果報告会

小規模マンションにおける 管理・運営についての支援事例 (昭和55年3月竣工、RC3階・1棟・9戸)

令和6年10月24日(木)

(一社)日本マンション管理士会連合会 (一社)東京都マンション管理士会所属
マンション管理士 吉本博雄

1. 支援マンションの課題

区分所有者が9名(9戸)、うち7名が外部居住者のため理事会開催等も手間がかかり適切な管理組合運営ができていない。

2. 支援方針

管理組合の運営方式を理事会を設けず管理者と監事による少数運営とする方式(管理者方式)とし、管理の適正化を図る。

(1)管理者方式に対応した管理規約への改正

(2)管理者・監事運営マニュアル及び出納業務マニュアルの作成

(3)長期修繕計画書の見直し

(4)管理計画認定申請に向けた調査・不適合事項への対応

3. 取組内容

(1) 管理者管理方式に対応した管理規約への改正

管理規約を改正し、役員を管理者と監事の2名体制とすることにより、役員の負担軽減と意思決定の迅速化による適正な管理組合運営を図る。

規約改正の主なポイント

| 従来規約 | 改正規約 |
|--|--|
| <p>第35条(役員) 管理組合に次の役員を置く。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 理事長 1名 二 副理事長 1名 三 会計理事 1名 四 理事(理事長、副理事長、会計理事を含む。以下同じ) 3名以上9名以内 五 監事 1名 <p>2 理事及び監事は、次の者から、総会で選任する。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 組合員(外部居住者を含む)及び配偶者(内縁も含む) 二 現に居住する、組合員の父母、親族及びその家族(未成年者を除く) 三 第34条に定める専門的知識を有する者 | <p>第35条(役員) 管理組合に役員として管理者及び監事を置く。</p> <p>2 管理者及び、監事は、次の者から、総会の決議で選任し、解任する。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 組合員(外部居住者を含む)及び配偶者(内縁も含む) 二 組合員の父母、親族及びその家族(未成年者を除く) 三 第34条に定める、マンション管理士等、専門的知識を有する者。 |

3. 取組内容

(2) 管理者・監事運営マニュアル及び出納業務マニュアルの作成

区分所有者から選任される管理者・監事の方が、未経験であっても業務が可能となるようマニュアルを作成した。

| 管理者マニュアル | 監事マニュアル |
|---|--|
| <p>管理者(従前の理事長)の業務を分類し、業務マニュアルとして整備。</p> <p>① 日常的業務</p> <ul style="list-style-type: none"> 共用部建物維持管理に関する確認 突発的事象に対する業務(保険事故関連) <p>② 月次的業務</p> <ul style="list-style-type: none"> 出納会計業務としての入金確認、月次支払・決済、滞納者の確認・対応 <p>③ 総会時の業務</p> <ul style="list-style-type: none"> 議案書等のとりまとめ、送付 年次業務報告・収支報告・会計監査報告・予算案の作成・その他今期上程議案の作成。 役員改選年度の場合の役員候補者の推薦案作成 | <p>監事としての業務遂行の手順を作成。</p> <p>① 日常的な組合運営業務が管理者独善とならないよう監督し、管理者との協議により管理業務を補助</p> <p>② 総会時に監査報告書を作成し、管理者へ提出</p> <p>③ 理事長決済押印時の立会いと管理者印の保管</p> |

管理者が任命した場合、会計業務はその担当者が行い、それに必要な出納業務マニュアルも作成。
(管理規約において、「管理者は業務において必要な業務を区分所有者や他の者に委任する事ができる」旨を規定している。)

2. 取組内容

(3) 長期修繕計画書の見直し

| 項目 | | 支援内容 |
|----|---------|--|
| 1 | 修繕積立金 | <ul style="list-style-type: none">• 現行の修繕積立金：各戸負担@240円/m²、年間1,077(千円)積立て(2019年～)• 2023年の期首残高は6,013(千円)であったが、当期に給水管更新工事を実施したため、期末残高は5,279(千円)まで減少。• 2025年総会に向けて単価の改定を計画し、各戸負担@340円/m²を目安として合意形成を検討。 |
| 2 | 近々の工事項目 | <ul style="list-style-type: none">• 外壁の老朽化により漏水等がみられることから、2025年に大規模修繕工事を実施するため検討を進める。(外壁塗装、防水処理・屋上防水工事を予定) |
| 3 | 長期修繕計画書 | <ul style="list-style-type: none">• 今回作成した長期修繕計画書に基づき、2053年までの建物維持保全計画を作成 |
| 4 | 総会承認 | <ul style="list-style-type: none">• 2023年総会において長期修繕計画書・建物維持保全計画を示し議決を得られた。 |

3. 取組内容



(4) 管理計画認定制度申請に向けた調査・不適合事項への対応

2023年度総会において承認を受けた管理計画認定制度申請に向けての調査は、以下の内容について検討を行った。

管理計画認定基準

- (1) 管理組合の運営
 - ① 管理者が定められていること
 - ② 監事が選任されていること
 - ③ 集会が年1回以上開催されていること
- (2) 管理規約
 - ① 管理規約が作成されていること
 - ② 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。
- (3) 管理組合の経理
 - ① 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。
 - ② 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。
 - ③ 直前の事業年度の終了日時点における修繕積立金の3ヶ月以上に滞納額が全体の1割以内であること。
- (4) 長期修繕計画の作成及び見直し
 - ① 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にて決議されていること。
 - ② 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。
 - ③ 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。
 - ④ 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。
 - ⑤ 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金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。
 - ⑥ 長期修繕計画の計画期間最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画になっていること。
- (5) その他
 - ① 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、災害時等の緊急連絡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年の1回以上は内容の確認を行っていること。
 - ② 都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適正なものであること。

検討の結果

- 本事業の取組により、管理計画認定基準(1)から(5)の内容に関して概ね満たすことができたものの、一部未達成の項目が残ったため、2023年度の認定申請は見送ることとした。

<ポイント>

① 管理組合の経理

- 1戸のみ3ヶ月を超える滞納者があり、認定基準未達成(1戸/9戸で1割超となる)。
- 管理組合から督促を継続し、滞納の解消に向けて取り組むこととしている。

② 長期修繕計画

- 実施予定の大規模修繕工事を全項目計画どおりに実施するには借入れが必要となるため、現在の修繕積立金の残高範囲内で実施可能な内容について、2025年度に総会議案として諮った上で工事を予定しています。
- なお、現時点では借入れのためのコンセンサスが整っていないため、今後の課題となります。

③ 組合員名簿・居住者名簿

- 本事業において、全戸の登記情報を取得し、全戸の組合員の確認及び居住者名簿の整備ができた。

4. 本事業の成果



- 成果1. 管理規約を改正し、管理者と監事を中心に管理を行う「管理者管理方式」を導入することができた。
- 成果2. 管理者マニュアル及び監事マニュアルを作成できた。
また必要な場合に管理者から選任される出納業務担当者の業務マニュアルも作成できた。
- 成果3. 2024年以降の長期修繕計画書が作成・承認された。
これに先立ち行われた専門家による建物診断により、現状を正確に把握し、今後の修繕計画に反映することができるようになった。
- 成果4. 管理計画認定の取得に向けた基準の適合状況を調査することができた。
また、今後の申請に向け、登記情報を入手し、最新の区分所有者及び居住者名簿を作成することができた。

◎注意しなければいけないポイント

- 管理者管理方式は、あくまで区分所有者等による管理運営がされることが重要で、そのために管理規約において管理者等になれる要件を緩和し、外部の事業者による管理者管理を排除しています。
- 管理者による独善的組合運営を防止するため、監事の業務内容を広げ、管理者印の保管や管理者が支払い・契約行為時に立ち会うことを求めており、基本的要素である区分所有者間の信頼を基に管理組合運営を行うことが重要となります。
- 今回のような小規模マンションにおいては専門的知識を有するマンション管理士が継続した支援を行うことが必要と考えられます。

4. 今年度事業による総括

本事業による取組が、全国に存在する小規模マンションにおいて、標準管理規約の示す理事会方式の管理規約による管理組合運営が円滑に機能しない場合、解決方式の一例としてご参考になれば幸いです。

近年ではマンションの高経年化と共に区分所有者も高齢化しており管理組合運営が困難となる事例があります。これは標準管理規約をそのまま小規模マンションに適用することの問題であり、管理組合運営を柔軟的に検討し、本来の区分所有法に示される管理者管理方式を採用する事が一案となると考えます。