

令和3年 札幌第2回  
北海道マンション管理講習会

# 『高経年に見るマンション適正化法 ～アンケートから読み解く～』

2021.11.19(金)

ホテルポールスター札幌 2階セレナード

山本 崇仁(やまもと たかひと)

# 自己紹介

- 青山建築デザイン・医療事務専門学校教員
- 神奈川県建築士会所属
- 一級建築士、インテリアコーディネーター、宅地建物取引士、マンション管理士
- 自身在住のマンション管理組合に所属した際、マンション管理運営の重要性を知る

# 本日の講習内容

- ①マンションの管理の適正化の推進に関する法律の一部を改正する法律について
- ②管理計画認定制度について
- ③高経年マンションのアンケート概要紹介(札幌市調査結果より)

# マンションの管理の適正化の推進に関する法律の一部を改正する法律

- 令和2年6月16日成立、令和3年3月1日施行
- 背景・必要性
  - ・築40年超のマンションは現在の81.4万戸から10年後には約2.4倍の198万戸、20年後には約4.5倍の367万戸となるなど、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込み

# マンションの管理の適正化の推進に関する法律の一部を改正する法律

・老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題



マンション管理の適正化の推進のために・・・

- ① 国による基本方針の策定
- ② 地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

# マンションの管理の適正化の推進に関する法律の一部を改正する法律

- ①国による基本方針の策定

→国土交通大臣は、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策定

- ②地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

→○マンション管理適正化推進計画制度

○管理計画認定制度

○管理適正化のための指導・助言等

# マンションの管理の適正化の推進に関する法律の一部を改正する法律

- 管理水準の底上げ

# 管理計画認定制度

- 改正後の参照条文

(管理計画の認定)

第五条の三 管理組合の管理者等は、国土交通省令で定めるにより、当該管理組合による管理に関する計画(以下「管理計画」という。)を作成し、マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等の長(以下「計画作成都道府県知事等」という。)の認定を申請することができる。

# 管理計画認定制度

- 2 管理計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。
  - 一 当該マンションの修繕その他の管理の方法
  - 二 当該マンションの修繕その他の管理に係る資金計画
  - 三 当該マンションの管理組合の運営の状況
  - 四 その他国土交通省令で定める事項

# 管理計画認定制度

(認定基準)

第五条の四 計画作成都道府県知事等は、前条第一項の認定の申請があつた場合において、当該申請に係る管理計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をすることができる。

- 一 マンションの修繕その他の管理の方法が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

# 管理計画認定制度

- 二 資金計画がマンションの修繕その他の管理を確実に遂行するため適切なものであること。
- 三 管理組合の運営の状況が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 四 その他マンション管理適正化指針及び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。

# 管理計画認定制度

- マンションの管理計画認定制度の概要（令和3年9月28日公表）

○マンションの管理組合は、自らのマンションにおける管理計画を地方公共団体に提出し、一定の基準を満たす場合、地方公共団体の長による認定を受けることが可能。

認定は5年毎の更新が必要。

※認定には、マンションが所在する地方公共団体がマンションが所在する地方公共団体がマンション管理適正化推進計画を作成していることが必要。

# 管理計画認定制度

- 申請手続き

○申請手続きは、(公財)マンション管理センターによる管理計画認定手続支援サービスを導入することで、管理組合による認定申請の円滑化および地方公共団体における審査事務負担の軽減を図ることを検討。(令和4年4月運用開始予定)

# 管理計画認定制度

- 管理計画認定の流れ

マンションの管理組合の管理者等(管理組合)

↓①認定申請依頼

マンション管理センター

↓②事前確認

マンション管理士～マンション管理センター

↓③事前確認適合通知

マンションの管理組合の管理者等(管理組合)

# 管理計画認定制度

- 管理計画認定の流れ

マンションの管理組合の管理者等(管理組合)

↓④認定申請

地方公共団体

↓⑤認定

マンションの管理組合の管理者等(管理組合)

↓⑥公表

マンション管理センターの閲覧サイト

# 管理計画認定制度

- 認定手続き支援サービス導入による具体的効果
  - ① 管理組合は管理計画認定手続き支援システム(インターネット上の電子システム)を利用することで、手続き等をオンライン上で行うことが可能となる。
  - ② 管理計画認定は、マンション管理士が事前確認を行い、認定基準を満たすものは、(公財)マンション管理センターにて適合証を発行します。発行を受けたものについては、地方公共団体(認定主体)は、その審査の事務手続きを省略することが可能となる。

# 管理計画認定制度

- ③事前確認を行う場合は、他団体のマンション管理の評価サービス[(一社)マンション管理業協会による「マンション管理適正評価制度」及び(一社)日本マンション管理士連合会による「マンション管理適正化診断サービス」]についても併せて申請を行うことを可能とする予定であり、マンション管理に関するワンストップサービスを実現。

# 管理計画認定制度

- 認定基準
  - 管理者等及び監事が定められている
  - 集会(総会)が定期的に行われている
  - 管理規約が作成されている
  - 管理規約にて下記について定めている
    - 緊急時等における専有部分の立入り
    - 修繕等の履歴情報の保管
    - 管理組合の財務・管理に関する情報の提供

# 管理計画認定制度

- 認定基準
  - ・管理費と修繕積立金の区分経理がされている
  - ・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない
  - ・修繕積立金の滞納に適切に対処されている
  - ・長期修繕計画(標準様式準拠)の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金が集会(総会)で決議されている
  - ・長期修繕計画が7年以内に作成又は見直しがされている

# 管理計画認定制度

- 認定基準
  - ・長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている
  - ・長期修繕計画において将来の一時金の徴収を予定していない
  - ・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
  - ・計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている

# 管理計画認定制度

- 認定基準
  - ・組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられている
  - ・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

# 管理計画認定制度

- 新築マンションを対象とした認定の仕組み（予備認定）
  - 新築マンションについて、分譲時点から適切な管理を確保する  
認定の仕組みについても導入を検討中（予備認定）
  - 管理計画認定制度をこの予備認定制度で補完することで、  
マンションの適正な管理につなげていく狙い
  - 予備認定を受けた新築マンションの取得においては、住宅金融  
支援機構のフラット35の金利引下げ等の措置を検討中

# 高経年マンションのアンケート概要紹介

- 令和2年度、札幌市マンション実態調査の結果を前述の管理計画認定基準の視点から、高経年マンションの実態や課題を取り上げる

# 高経年マンションのアンケート概要紹介

- ①管理組合の運営
  - ・管理者等及び監事が定められている
    - 全体の98.1%が高経年、築浅に関わらず、ほとんど選任されている。
    - そして、管理者の20.5%が管理会社となっており、これは全国よりも14.5%高い。
    - 高齢化等による役員のなり手不足が課題。

# 高経年マンションのアンケート概要 要紹介

## ・修繕等の履歴情報の保管

→全体で78.5%が作成しており、作成していないは14.5%。保管先は、管理会社が最も多く50.5%。

標準管理規約では理事長が修繕履歴の保管者となっている。(64条)

工事関連への適切・迅速な対応のためにも管理室等での理事長保管が望ましいと言える。

# 高経年マンションのアンケート概要 要紹介

- ②長期修繕計画

- 7年以内の計画作成と見直し

- 全体で78.7%が作成、高経年を中心に9.3%の未作成。

- 計画期間が新規・既存とも30年以上

- 全体で67.2%が期間が決まっている、17.2%が決まっていないとの回答。最も多い期間が21～30年で46%、また、認定基準より10年短い20年以下の計画期間が約4割を占めている。

- この傾向は、築40年超が顕著である。

# 高経年マンションのアンケート概要紹介

- 認定基準の中で最も項目数が多いのが長期修繕計画である。  
将来の修繕工事計画や修繕積立金の設定、これらの基礎となる  
資金計画等を含み、マンション管理の重要な基本計画である。  
高経年マンションではこの重みが増し、大規模修繕工事も2回目までは修繕積立金で賄えるが、3回目以降が財政的な正念場と言える。建物、設備の老朽化が重なり、必要な資金も嵩むので、駐車場使用料の戻入等、修繕積立金会計を少しでも充実する必要がある。

# 高経年マンションのアンケート概要 要紹介

- ③その他
  - ・組合員名簿・居住者名簿が適切に備えられている
    - 全体で75.8%が両方とも作成、15.1%がどちらか一方を作成。高経年マンションは両方を作成している比率が最も高い。

# まとめ

- 管理計画認定制度を活用することで、認定を受けたマンションの評価が高まり、差別化要因になり、資産価値に反映されることになれば、管理のレベルアップ、中古マンションの健全な流通活性化につながるでしょう。

また、ウェブサイト上で外部に公表されることでマンション管理の見える化にも繋がります。

管理会社側から考察すると、自社の管理物件が100%認定を受けていれば、業務レベルを証明するための良い宣伝文句になり、管理レベルを向上させるための良い機会にもなります。

今後の具体的インセンティブにも期待です。

# まとめ

- 高経年マンションは、適正化法改正を機に、あらためて管理組合、管理会社、マンション管理士等の役割分担を明確化します。  
調査結果からも管理組合が何をしているかの周知が不十分であり、知ることから関心が生まれることもあります。  
高経年マンションにおいては、全体の高齢化の中、資金計画の充実やマンション管理の専門知識が求められ、早め早めの問題提起がポイントになります。専門家による一般的な相談から具体的な援助へ、と発展していくことも重要です。

目指すは全員参加型管理運営

ご静聴ありがとうございました