

マンション通信 第93号

編集・発行／編集委員会（事務局／江戸川区建築指導課耐震化促進係）

分譲マンション管理組合セミナーの報告

令和7年11月30日(日曜日)葛西区民館において、東京都マンション管理士会城東支部の協力で分譲マンション管理組合セミナーを開催しました。「管理会社との付き合い方」をテーマとして、多くの方々に参加されましたので、その概要をお知らせします。

第一部

「管理会社との付き合い方」

講師：一般社団法人東京都マンション管理士会
副理事長兼事務局長 藤江俊之マンション管理士

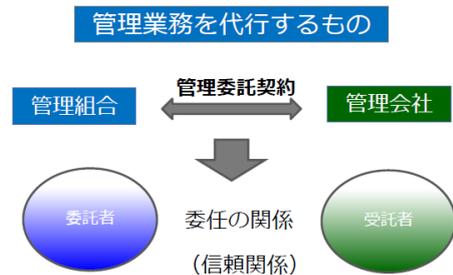


藤江俊之マンション管理士

管理会社とは、管理業務を代行するものであり管理組合との関係は管理委託契約に基づく委任の関係と考えられています。したがって信頼に基づく関係であるべきです。しかしながら以下のことなどから不信が生じてきます。

- ・ 修繕工事費が高い
- ・ 費用のかかるものをいろいろ提案してくる
- ・ 頼んだことをやってくれない、遅い などなど

■管理会社とは



藤江俊之氏資料抜粋

その結果、管理会社に任せられない!という考えが理事会内で広がってることがあります。その場合、管理会社の関与があった方が良いものと関与がなくてもよいと思われる工事を整理しておく方がよいと考えられます。

【管理会社の関与が比較的小くてもよいと思われる工事】

- I 実施後のトラブルが発生しにくい又はトラブル対応が不要なもの
- II 実施時に専有部分への立ち入りが無いなど各戸との調整が不要なもの

【管理会社の関与があったほうがよいと思われる工事】

- I 施工に問題があった場合に対応が必要なもの
- II 交換履歴の保管が必要なもの
- III 実施時に専有部分への立ち入りがあるなど各戸との調整が必要なもの

～CONTENTS～

分譲マンション管理組合セミナーの報告・・・・・・・・1～4
 管理計画認定申請をお考えのマンションに向けて
 ～認定基準のポイント～・・・・5～8
 江戸川区からのお知らせ・・・・・・・・・・・・8

<管理会社の関与がある場合と無い場合のメリット・デメリット>

管理会社の関与	あり	なし
費用	基本的に高い	安くなる場合が多い
見積取得など役員の負担	負担無し	負担大きい
信頼性	継続的な契約がある	確認がむずかしい
各戸との調整能力	管理員やフロントなどが対応できる	基本的に低い
アフタートラブル時の対応	期待できる	対応してくれない場合も考えられる

管理会社とは信頼関係を醸成しておくことが管理組合にとってメリットが大きくなるので日々のコミュニケーションをよくすることが大切です。可能であれば以下のようなことが有効と考えられます。

- 理事会は毎月、少なくとも2ヵ月に1回は開催する。
- フロントマン・管理員には理事会に必ず出席してもらう。
- 設備関係の議題がある時は、管理会社の設備担当者にも出席してもらう。
- イベントや懇親会を開催して、管理会社の担当者にも出席してもらう。

<大規模修繕工事は管理会社にお任せでいいの？>

【発注方式】

		責任施工方式	設計監理方式	プロポーザル方式
業務内容	調査診断 修繕設計	施工会社 (管理会社の場合含む)	設計事務所等 (管理会社の場合有)	複数の施工会社 (管理会社も含む場合有)
	施工会社 選定補助		設計事務所等 (管理会社の場合有)	外部コンサルタント
	施工		施工会社	施工会社 (管理会社の場合有)
	工事監理	施工会社 (管理会社の場合含む)	設計事務所等 (管理会社の場合有)	施工会社 (管理会社の場合有) 及びコンサルタント
メリット		・設計段階から施工性に配慮した検討が出来る ・施工会社が監理を行うため監理費用が軽減できる	・設計の仕様での見積比較が出来るので施工会社選定の透明性が確保できる ・管理組合側に立った設計者が施工会社の工事内容をチェックできる	・複数の施工会社から異なる仕様の提案がされるので、最善の提案を選択できる ・管理組合側に立ったコンサルタントが施工会社の工事内容をチェックできる
デメリット		・すべて施工会社にお任せなので設計・工事、及び費用の妥当性の検証が難しい	・設計事務所等に支払う費用が発生する ・不適切設計事務所(ワケ)でないことの見極めが難しい	・外部コンサルタントに支払う費用が発生する ・不適切コンサルタントでないことの見極めが難しい



大事なことは、管理会社を信頼するのか、施工会社や設計事務所等の外部コンサルタントを信頼するのかということで、管理組合の判断が求められます。

<管理員さんにはどこまで頼めるの？>

藤江マンション管理士からは、国交省の標準管理委託契約書を例に管理員業務の解説がありました。

委託契約書の内容からは頼めないと思われるもの

1. 居住者間のトラブル（例えば専有部分の使用に起因する騒音など）
2. 専有部分内の不具合
3. 専有部分を通らなくてはならないバルコニー内の不具合）



講演中の様子

第一部

東京都のマンション防災関連施策について (東京とどまるマンション等)

東京都住宅政策本部民間住宅部マンション課

災害時でも自宅での生活を継続しやすいマンションの登録・公表をする「東京とどまるマンション」のメリットなどの紹介があり、防災力向上や認知症対応に関するアドバイス等を東京都が無料でマンション管理士を派遣する制度の説明などがありました。

第二部

座談会

第二部は、参加者とマンション管理士があらかじめ設定されたテーマについて自由に討論する「座談会」です。「修繕工事・建物設備管理」「管理組合運営」「管理会社関係」のテーマごとにテーブルを設営し、参加者とオブザーバー役のマンション管理士が各テーブルに配置されました。

司会役のマンション管理士からの「せっかくの機会ですので皆さんのお悩みや質問を積極的に発言してください。」との主旨説明の後、座談会が開始されました。ここでは参加者の多かったテーマについて紹介します。

「修繕工事・建物設備管理」では、「窓・サッシ交換の話が出ているが、長期修繕計画に記載されていないにもかかわらず、高額な予算で実施して良いものなのか？」「長期修繕計画に入っていない窓サッシ交換により、積立金がなくなった。その他の改修をどうすれば良いのか？」「修繕積立金が月1万5千円で、専有部分の広さは100㎡くらいだと安いと思うのだが、一般的な水準はどれくらいか？」「管理会社が出してきた鉄部塗装工事の見積が800万円くらいで高すぎると思っている。相見積を取ろうと思うがどうやって工事会社を探せば良いか？」といった質問が出ました。

マンション管理士からは「予算執行よりも先に長期修繕計画、資金計画を見直すべき」「国交省が出している修繕積立金ガイドラインでは㎡単価は300円前後であり、㎡単価は150円だと一般的な水準よりは低いと思う。まず長期修繕計画作成時に将来かかる費用をよく精査して、どれくらい引き上げるべきかを検討し、合意形成を図っていくことが重要。」「工事会社はインターネットや今回のような管理組合間の情報交換の場で地元の工事会社の情報を取るのが良いと思う。管理会社の紹介業者をそのまま採用する必要はなく一つの候補として考えたほうが良い。」といったアドバイスがありました。



座談会の様子

「管理組合運営」では、「理事は輪番制だが各メンバーの理事会への参加状況が悪く今後運営に課題がある」「ある住戸の専有部分から漏水があり、下階に被害は出ていないが、専有部分の修繕工事費用を管理組合に請求されている。類似ケースで、過去の理事会が支払った事例があり、同じ対応を求められているがどうするか?」「ある理事長が長きに渡り理事長を続け、総会、会計報告などなく、理事長を退任してもらった。不明金が多額になっており、時効等考慮して訴訟したいが、資料があまりなく、元理事長も所在不明となり、今後どうしたらいいのかわからない。」といった話がありました。

マンション管理士からは「理事のなり手不足については、役員報酬や辞退者へのペナルティがあるが、どちらのやり方もメリット、デメリットがある。マンション通信の78号にこれらを整理した記事があるので参考にしてみてください。」「専有部分の漏水は明確に専有部分での事故であれば、過去の事例に言及せず、今回の状況からあるべき判断、対応をすべき。類似ケースを適用すべきとの判断が誤りかもしれない。」「多額の不明金の件は弁護士等に入ってもらい早期に進めるしかありません。進めるのは皆さん自身です。」といったアドバイスがありました。

各テーブルとも非常に活発な議論が展開され、あっという間に時間が経っていたという感想が多かったようです。また全ての参加者が発言したわけではなく、中には「各マンションがどんな悩みを抱えているか話を聞いてみたくて参加した」という方もおられました。マンション管理士からの個々の回答に対して参加者からは「非常によくわか

りました。参考にします。」といったリアクションもあり、有意義な情報共有が行われたようです。

30分間にわたりディスカッションが行われ、白熱した議論の中で時間切れとなり終了となりました。

第三部

個別相談(事前予約)

第三部は「個別相談会」です。4組の参加者から申込があり、各組に2~3名のマンション管理士が対応しました。それぞれの質問に各マンション管理士が詳しく質問の経緯、背景等を確認しながら、回答、アドバイスを行いました。

第三部もあっという間に時間が経ち、相談は続いていましたが、時間切れで終了となりました。



中村博幸マンション管理士

参加者の終了後の様子から、有意義な時間を過ごしたことがうかがえました。また記入頂いたアンケート結果でも、講演、座談会、個別相談会のいずれも大変参考だったとの声を頂きました。頂いた意見を参考にしながら、今後のセミナーもさらにブラッシュアップできればと思います。

江戸川区では毎年1回管理組合向けにセミナーを開催してきました。座談会なども好評につき、時間の拡大など、今回参加された方々のご意見等を踏まえて、来年度もより良いセミナーの開催を検討させていただきます。ご意見等ありましたら下記までご連絡ください。

〒132-8501 江戸川区中央1-4-1

江戸川区役所都市開発部建築指導課耐震化促進係

電話:03-5662-6389

FAX:03-5662-1118

管理計画認定申請をお考えのマンションに向けて ～認定基準のポイント～

はじめに

江戸川区では令和5年8月から管理計画認定制度を開始しています。自分のマンションの管理を見直す機会にもなりますので、申請を検討してはいかがでしょうか。

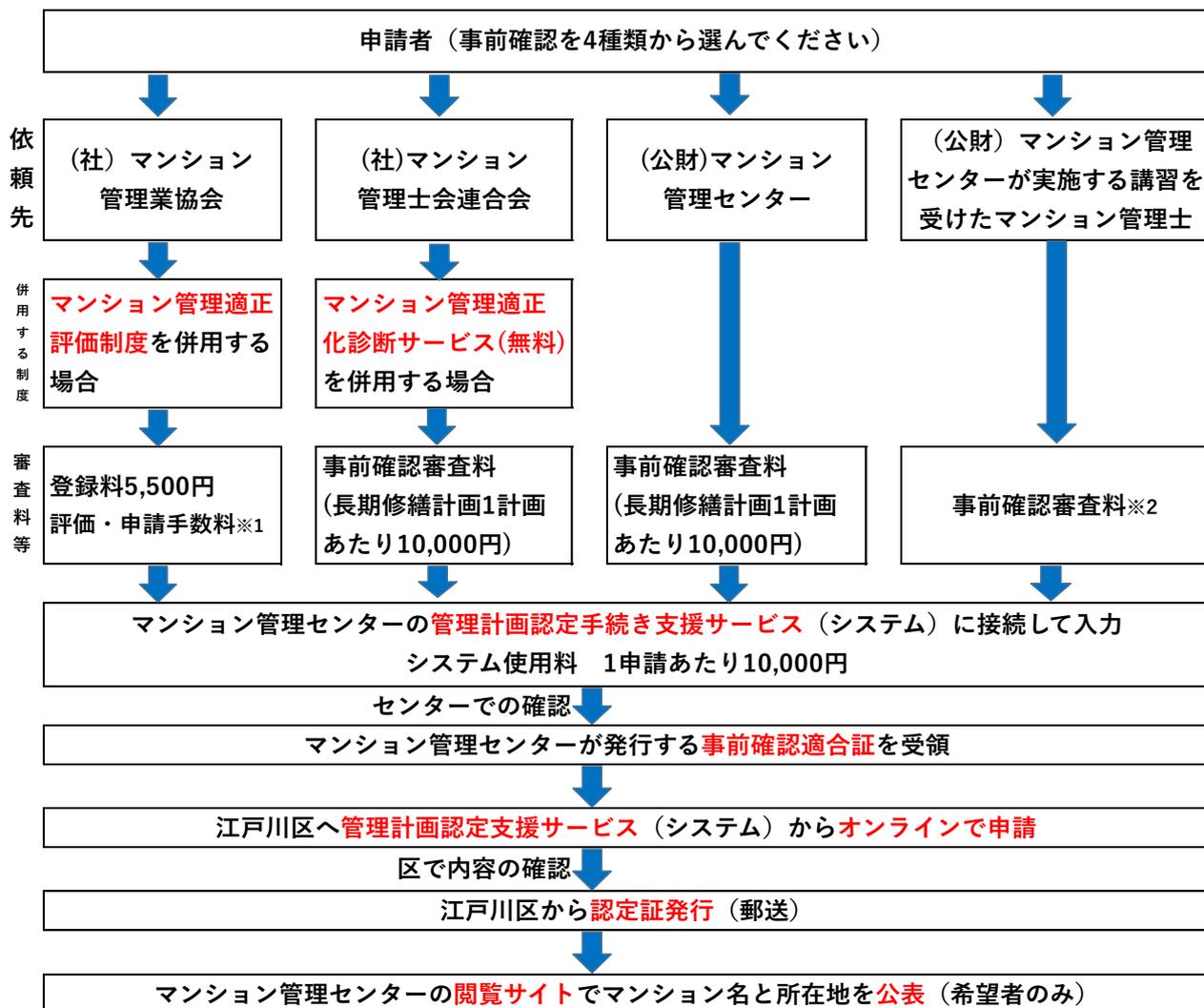
認定を受けた場合のメリットは下記のとおりです。

- ・「マンションすまい・る債」の利率が上乘せされます。(令和7年度は0.525%⇒0.575%)
- ・「マンション共用部分のリフォーム融資」の融資金利が0.20%引き下げられます。
(金利は毎月変動)

- ・翌年度の固定資産税減額を受けられる場合があります。
- ・認定を受けたマンションの購入時に住宅ローン「フラット35」を利用した場合に金利が引き下げられます。現所有者の皆さんが売却しやすくなります。

認定を受けるには、以下の認定基準を満たしている必要があります。それぞれのポイントを解説しますので参考にしてみてください。手続きには、マンション管理士の事前審査やシステム利用料などに費用がかかりますが、区への認定申請は無料です。

<手続きの流れ>



※1 評価者ごとの自由設定

※2 管理組合とマンション管理士との間でお決めください



認定基準のポイント

1 管理者等が定められていること(理事会の議事録等)

標準管理規約第 35 条では、理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事会の決議によって理事から選任するとなっています。しかし、既に総会前に理事候補の間で理事長等を話し合っていて、総会後の最初の理事会前にほぼ決まっていることが多いのではないのでしょうか。そのような場合は、総会で選任された理事の間で最終決定した内容を「総会後に理事の互選によって理事長は〇〇、副理事長は〇〇となった」などの内容が議事録に記載してあれば構いません。あくまでも原則は理事の互選によって選任することとなっていますが、管理規約で特別の定めがある場合はこの限りではありません。



2 監事が選任されていること(総会の議事録)

標準管理規約第 35 条では、理事及び監事は、総会の決議によって選任するとありますので、総会で決議された結果が議事録に記載されている必要があります。

3 総会が年 1 回以上開催されていること

ほとんどのマンションでは、総会は年 1 回開催されていると思いますが、認定申請では最新の総会の議事録が必要となります。臨時総会も対象です。

4 管理規約が作成されていること、標準管理規約第 23 条第 4 項・第 32 条第 6 号・第 64 条第 3 項に該当する部分の記載があること(管理規約)

令和 6 年 6 月に改正した標準管理規約に準じて、その際の変更点に規約を改正していれば支障はないのですが、もしも改正していない場合は、総会(又は臨時総会)に上程して決議を取る必要があります。今

のところ認定基準に直接かわりませんが、標準管理規約は令和 7 年 10 月にも改正されていますので、できれば最新のものに改正しておくことをお勧めします。

①必要箇所への立入り(第 23 条相当)

第 23 条 前 2 条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理をする専有部分若しくは専用使用部分への立入り又は自らこれに保存行為を実施することを請求することができる。

～省略～

4 前 3 項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入り又は保存行為の実施をしなければ、共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、自らその専有部分又は専用使用部分に立入り、又は保存行為を実施することができる。この場合において、理事長は、委任した者にこれを行わせることもできる。(令和 7 年 10 月改正)

通常は専有部分への立入りについて管理を行う上で必要な場合は、正当な理由なく拒否することはできないことになっています。更に、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に立ち入らないと重大な影響が出るおそれがある場合は立ち入りが可能となっています。例えば、明らかに事故等が発生している箇所の区分所有者(又は居住者)が不在で、どうしても緊急に対応しないと他の部分に損害などが生じる可能性が大きいと判断できるケースです。実際はプライバシーの問題等があることから、各マンションの個別の事情を踏まえて検討しておきましょう。

②修繕等の履歴情報の管理等(第 32 条第六号相当)

第 32 条 管理組合は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。

～省略～

六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等

管理組合は、建物と敷地及び付属施設を管理するための業務が決められています。保安、保全、保守などは勿論ですが、その中でも修繕等の履歴情報の整

理及び管理等について規定してあることが必要です。
③管理組合の財務・管理に関する情報の書面交付について(第 64 条第 3 項相当)

第 64 条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳その他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを一覧させなければならない。この場合において、一覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

～省略～

3 理事長は、～省略～ 一覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求に基づき、当該請求した者が求める情報を記入した書面を交付することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。

財務・管理に関する情報の書面交付について、電磁的方法が利用可能な場合とそうでない場合のどちらかが規定されていることが必要です。(上記は利用不可の場合です。)

5 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(賃借対照表及び収支計算書)

賃借対照表及び収支計算書にて確認します。認定申請日に対して、直前の事業年度の内容で審査します。

6 直前の会計年度の終了の日時点における修繕積立金の 3 か月以上の滞納額が全体の 1 割以内であること

滞納があるかどうかは賃借対照表及び収支計算書で判断します。様式は自由ですが、滞納額は第三者でも認識できる表等を作成してください。滞納が 3 か月連続しているかではなく、直前の事業年度に累計で何か月分の滞納があったかを確認します。事業年度末に滞納が解消していれば滞納扱いになりません。

7 長期修繕計画が作成(又は見直し)され内容及び修繕積立金について 7 年以内に集會にて決議されていること(長期修繕計画書)

①ガイドラインにある 19 の工事項目(※)があること、修繕工事の概算費用、実施時期、修繕積立金の月当たりの㎡単価の記載、30 年以上の設定期間があり、2 回以上の大規模修繕工事を含むことが必要です。将来にわたって必要が生じない工事については、長期修繕計画等の提出書類に記載するようにしてください。長期修繕計画にはマンションの総延床面積と総専有部分の面積の記載をお願いします。

②一時的な修繕積立金の徴収を予定していない、計画期間の最終年に借入残高がない計画になっている、計画期間における修繕積立金が著しく低額でない計画になっている必要があります。ちなみに、平均額は延べ床面積が 5,000 ㎡以下であれば 335 円/㎡、10,000 ㎡以下であれば 252 円/㎡です。(国土交通省「修繕積立金ガイドライン」令和 6 年 6 月より)

外部に長期修繕計画の作成を委託する場合は、①と②について基準内になるよう事前に念を押しておくことをお勧めします。

<工事項目>

- 1 仮設工事
- 2 屋根防水
- 3 床防水
- 4 外壁塗装等
- 5 鉄部塗装等
- 6 建具・金物等
- 7 共用内部
- 8 給水設備
- 9 排水設備
- 10 ガス設備



※計画内で不要な場合は理由を記載してください。

- 11 空調・換気設備
- 12 電灯設備等
- 13 情報・通信設備
- 14 消防用設備
- 15 昇降機設備
- 16 立体駐車場設備
- 17 外構・附属施設
- 18 調査・診断、設計、工事監理等費用
- 19 長期修繕計画作成費用
(管理委託契約に含まれる場合は、その旨記載してください。)



8 区分所有者及び居住者の名簿を備え、各名簿について年1回以上、内容の確認が行われていること(表明保証書)

年1回の確認については、毎年の通常総会の議案書配付の際に合わせて、更新情報の提出依頼を配布することで抜けなく行うことができます。認定申請時に実際の名簿の写しの提出は不要で、更新を行っている旨の「表明保証書」をもって替えることができます。様式は国土交通省の「マンションの管理計画に関する事務のガイドライン」に作成例があります。

※上記1～8の基準については、事前確認講習を受けたマンション管理士の事前確認後、申請時にシステムにそれぞれ根拠資料としてアップロードが必須となります。

9 江戸川区の独自基準

①昭和58年以前に建築されたマンションは、マンションの管理状況届出を区に提出していること

②平成17年以降に建設されたマンションは、管理組合等設立届を区に提出していること

①と②に該当しないマンションは不要です。該当していても①と②の提出がないマンションには、認定申請後にご連絡を差し上げますので、Web、FAX

などでご提出ください。電話などによる事前のお問合せにはお答えできませんのでご了承ください。申請に関する手引きなどは区のホームページに掲載してありますので、下記の二次元コードよりアクセスしてご確認ください。

マンション管理計画認定制度 (区のHPのQRコード)



おわりに

いかがでしたか。ひとつずつ確認していくと、管理組合運営について、多少なりとも理解が深まるのではないかと思います。マンションにはそれぞれ特有の事情もあるでしょうから、認定申請に至らなくても、少なからず管理組合運営にプラスになるのではないのでしょうか。

【お問合せ先】

都市開発部建築指導課耐震化促進係

電話：03-5662-6389

江戸川区からのお知らせ

マンション管理士による無料相談会



相談日時：毎月第4土曜日 13時～16時（受付は15時まで）

相談場所：グリーンパレス2F 相談室（グリーンパレスへの問い合わせはご遠慮ください。）

定員：3組（予約優先・当日受付可）※3営業日前までにご予約ください。

【申込先】

都市開発部建築指導課耐震化促進係 電話：03-5662-6389（相談日時の3日前まで）

◆◆◆◆ ご意見をお寄せください ◆◆◆◆

耐震化促進係 TEL 5662-6389
FAX 5662-1118

江戸川区ホームページより検索できます

マンション通信

検索

【編集委員】 志賀直哉（東葛西） 杉山一久（春江町） 中村博幸（中葛西）
増淵裕史（西葛西） 眞船常雄（西葛西） （五十音）順