



# マンション通信 第85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5年12月3日（日曜日）、船堀コミュニティ会館集会室において、江戸川区主催の分譲マンション管理組合セミナーを開催しました。第一部は、東京都マンション管理士会城東支部の皆さんによる「模擬理事会」、第二部は、管理計画認定制度の説明と申請の流れ、第三部は個別相談会（4件）でした。今回は、その概要をお知らせします。

### 第一部

#### 「マンション管理士による模擬理事会」

#### 東京都マンション管理士会城東支部



東京都マンション管理士会城東支部のマンション管理士が、理事長、副理事長、会計等担当理事、監事、管理会社フロントマンに扮し、司会、解説役を加えた

10名により、通常総会後の第2回目の理事会が行われる想定で演じられました。

進行役から、法律や規約などに基づいた基本的な理事会の進め方、運営方法などをよく聞いていただきたい旨の説明があり、模擬理事会の始まりです。

理事長が開会宣言を行った後、各理事の出席を取り、出席数が理事会成立要件を満たしているため有効に成立することを宣言しました。理事会開始時の重要なチェック事項です。

ここで解説役のマンション管理士が、「出席理事数を毎回しっかり把握し出席者を記録すること」「（標準管理規約と同じなら）成立要件は理事の半数以上で、過半数ではないこと」「理事会の招集は、理事長名で行う（=管理会社名ではない）こと」等を解説しました。この後も議題・話題が終了するタイミングで解説を加えていきました。

理事会の議題としては、まず管理会社から以下についての業務報告がありました。

1. 管理費等滞納
2. 高齢者の見守り
3. 消防設備点検
4. 非常用照明のLED化

管理費等の滞納では、滞納期間の長期化や金額が多額になると組合運営に大きな影響が出るため、理事会が当事者意識を持ち、督促や回収については適切

### ～CONTENTS～

分譲マンション管理組合セミナーの報告	1～4
全部委託から一部委託（基幹事務）への歩み	5～6
共用部分の不正使用、やめてください。	6～7
江戸川区からのお知らせ	8

な時期に適切な対応をすることが重要であると解説されました。

消防設備点検では、点検数値の異常をただ報告するだけのフロントマンに対して、営繕担当理事が「手つかずで放置していたのですか。そんな悠長なことを言っていてはいけません。早急に再委託先の担当者から説明させてください。」といった厳しい指摘を入れていきます。



理事会は管理会社の業務内容に関して常にチェックを行い、情報を集めながら監視する必要があります。再委託の業務についても管理会社が責任を持ってチェックを行い、管理組合に報告をしているかを確認することも重要なポイントです。

他の議題でも、各担当理事からフロントマンに対して厳しい突っ込みがなされていきます。

次に、以下の各議案について意見交換されました。

議案1：理事からの提案（マンション管理のIT化、設備点検の会計業務、大規模修繕工事）

議案2：外壁補修工事

議案3：居住者からの要望事項

マンション管理のIT化では、ZOOM等のWEB会議システムの導入提言がありました。参加が増える等のメリットと、IT関連知識が乏しい人が参加しづらい等のデメリットとの両面があるといった議論が展開されました。令和3年6月の標準管理規約の改正（以下、標規改正）では、WEB会議システム等による総会、理事会が開催可能なことが明確化され、併せて留意事項もコメントに示されていることも解説されました。

大規模修繕工事では、配管の更新・更生工事について議論され、共用部分だけでなく専有部分も一体的に工事する場合の留意点が指摘されました。こちらでも標規改正で、一体工事する場合の修繕積立金の取扱いが示されていることが解説されました。

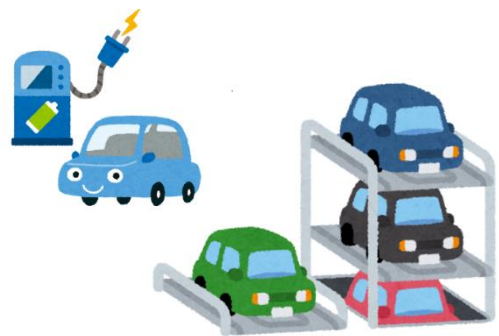
標規改正は、このあとの「居住者からの要望事項」で議論された「置き配の対応」でも触れられており、規約整備の重要性を訴求していきます。

また、議論の最中に無駄話をする理事と、その発言をとがめる会計担当理事との間の掛け合いが何度かあり、特に発言をとがめる会計担当理事の熱演に対して会場が大いに沸きました。

居住者からの要望事項では、以下の内容が議論されました。

1. 置き配の対応
2. 空き駐車場の外部貸し
3. 管理計画認定制度、マンション管理適正化診断サービス

空き駐車場の外部貸しでは、継続して外部の第三者へ貸し出す行為は収益事業と見做され税務申告の必要性が生じる可能性があるため、収益と組合負担のバランスを考えて、専門家の意見を聞きながら検討することが重要と解説されました。



マンション管理適正化診断サービスは、日本マンション管理士会連合会が提供しているサービスで診断料は無料、診断結果に応じてマンション共用部保険の割引が適用できる場合があり、診断レポートは管理状況全般に関するアドバイスがあり、管理水準の維持・向上に役立つことが紹介されました。

3つの議案は、いずれも継続審議となりました。

理事長より次回理事会の案内に加えて、各役員、管理会社フロントマンへの宿題、書記担当の議事録作成、広報担当の組合ニュースの作成、の依頼を行い、模擬理事会は無事終了です。

最後、進行役から「ご覧頂いた内容を今後の理事会運営にぜひお役立てください。」とのコメントにより、お開きとなりました。

## 第二部

### 「管理計画認定取得のポイント」

講師：藤江 俊之 マンション管理士



現在、国内の築40年超のマンションは103万戸、10年後には約2.2倍の232万戸、今後「2つの老い」が顕著な高経年マンションが急増する見込みとなっている中、マンションへの維持管理の適正化や、マンションの再生に向けた取り組みの強化が喫緊の課題になっていることを背景に、2020年6月にマンション管理適正化法及びマンション建替え等円滑化法の一部改正法が公布され、2022年4月より全面的に施行されました。

これにより地方公共団体はマンション管理適正化推進計画を策定することができ、マンション管理計画認定制度の運用、管理適正化のための指導・助言等ができることとなりました。

#### <管理計画認定制度>

区が国の「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」に基づいてマンション管理適正化推進計画を作成し、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、マンションが区から適切な管理計画を持つマンションとしての認定を受けることができる制度です。

#### <認定取得の効果>

- 住宅金融支援機構融資（フラット35）の金利が当初5年間年0.25%引き下げ
- 住宅金融支援機構融資（マンション共用部分リフォーム融資）の金利が年0.2%引き下げ
- 住宅金融支援機構債券「マンションすまい・る債」の利率0.005%上乘せ
- 認定を受け一定の要件を満たしたマンションが

長寿命化工事を実施した場合、翌年度に限り建物に課される固定資産税を1/2減額

- 区分所有者の管理への意識が高く保たれ、管理水準を維持向上しやすくなる

#### <認定基準>

管理組合の運営	①管理者等が定められていること
	②監事が選任されていること
	③集会在年1回以上開催されていること
管理規約	④管理規約が作成されていること
	⑤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とき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
管理組合の経理	⑥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（又は電磁的方法による提供）について定められていること
	⑦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
	⑧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
長期修繕計画の作成、見直し等	⑨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カ月以上の滞納額が全体の1割以内であること
	⑩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以て決議されていること
	⑪長期修繕計画の作成または見直し7年以内に行われていること
	⑫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
	⑬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
	⑭長期修繕計画の計画期間全体で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
その他	⑮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
	⑯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
	⑰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

藤江マンション管理士からは、規約に盛り込まれていなければならない事項の解説、長期修繕計画の作成や見直しに関して、記載されていなければならない内容などの説明がありました。

認定基準に適合しているかどうかは、総会議事録、管理規約、長期修繕計画などの添付書類に基づいて審査されます。

実際の運用が管理規約どおりにされているか、修繕積立金の額が長期修繕計画どおりになっているかなどを確認しておくとい良いでしょう。



## 管理計画認定制度申請の流れ

### 江戸川区建築指導課

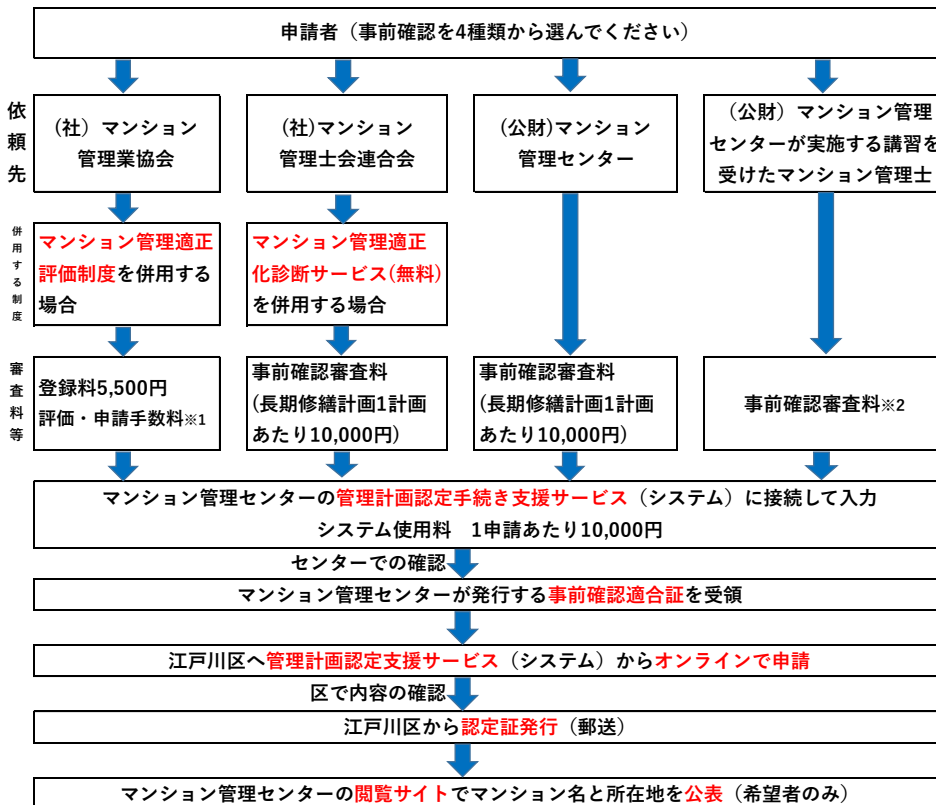
#### <江戸川区の独自基準>

建築時期	満たすべき基準
昭和58年12月31日以前に建築されたマンション	東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例（平成31年3月東京都条例第30号）第15条第1項及び第3項の規定による届出を区長に提出していること
平成17年12月22日以降に建築されたマンション	江戸川区住宅等整備事業における基準等に関する条例施行規則（平成17年12月江戸川区規則第101号）第29条第1号の規定による届出を区長に提出していること

江戸川区では令和5年8月15日より管理計画認定制度の運用を始めました。区では国の認定基準に加え、2つの独自基準がありますので、該当するマンションは届出していることが条件になります。届出をしていない場合は、認定申請後に連絡を差し上げますので、改めて届出をお願いします。

申請方法は4種類から選んでいただけます。ご不明な点等ありましたら、下記の間合せ先にご連絡ください。

#### <申請の手順>



※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

#### <お問合せ先>

内容	連絡先	電話
申請に関すること	建築指導課耐震化促進係	03-5662-6389
制度全般に関すること	マンション管理計画認定制度相談ダイヤル	03-5801-2858
事前確認・管理計画認定手続き支援システムに関すること	公財)マンション管理センター企画部	03-6261-1274
マンション管理適正評価制度に関すること	一社)マンション管理業協会	03-3500-2721
マンション管理適正化診断サービスに関すること	一社)マンション管理士会連合会	03-5801-0843
「フラット35」「マンション共用部分リフォーム融資」の金利引き下げに関すること	独立行政法人住宅金融支援機構	「フラット35」0120-0860-35 「マンション共用部分リフォーム融資」03-5800-9366
固定資産税減額に関すること	江戸川都税事務所固定資産税課固定資産税班	03-3654-2157

当マンションは、10階建て36所帯の小規模マンションで築20年を経ています。

当初は管理会社に全部委託としてスタートしており、私が現役を引退する以前に輪番制で1回目の理事長を経験しました。その時は管理組合に関して余り積極的では無かったのですが、理事長を経験し管理会社と接してみても管理組合として管理会社のお仕着せの状況で良いのかと思い、退職を機に2回目の理事長を引き受け今に至っています。管理組合は会社ではないので利益を出す事は出来ませんが、余分な経費の削減を行い必要な経費に関してはベストの費用を投入する事でマンションを維持管理出来るのではと思います、まずは管理会社主導の各種点検業務の見直しをしました。

## 1. 管理会社受託業者を管理組合直接取引業者に変更

変更の要旨としては、管理会社受託業者の価格が高いと分かっていたため管理組合と直接取引が出来、当マンションの近隣の業者で、会社訪問にて打ち合わせ可能で信頼関係を構築できる業者を探しました。その後、1社に絞り込み管理会社受託業者との価格比較を行なった結果、下記の表の通り管理組合直接取引業者への変更と成りました。

	管理会社受託業者	管理組合直接取引業者	差額金
消防用設備保守点検	A社(396,900円/年)	B社(319,000円/年)	77,900円/年
排水管清掃業務	C社(220,500円/年)	D社(185,900円/年)	34,600円/年
設備点検業務	E社(70,350円/年)	D社(22,000円/年)	48,350円/年

以上のように主要の点検業務を管理組合直接取引としました。

但し変更により管理組合(理事長、理事会)負担は、業者の選定、合い見積もりによる価格の決定、決定後の点検に関する打合せ等が生じましたが、管理会社に全部委託の100%お任せではなく、管理組合も負担の一翼を担う事で経費の節約が出来、その後の各種更新工事も管理組合主導で取り組むことが出来ました。

## 2. 各種更新工事

更新工事に関しても、下表のように対応しました。

屋上防水更新工事	管理会社受託業者、管理組合直接取引業者(マンション内公募も含む)5社にて入札を実施、管理組合直接取引で当マンションの近隣の業者に決定
インターホン更新工事	管理会社は介さず、管理組合独自に各業者を選定、統一規格を作成し入札にて決定
増圧給水ポンプ更新工事及び排水ポンプ更新工事	管理会社は介さず、管理組合直接取引業者の設備点検業者にて決定

## 3. 全部委託から基幹事務のみの一部委託に変更

前述の通り管理会社に頼らず管理組合主導で当マンションの維持管理が出来る事となったので、更に進んで基幹事務のみの一部委託へ切り替える事としました。清掃業務、その他業務の費用及び管理委託費の引下げにより約10%の削減等が出来、年間14万円の節減となりました。

項目	変更前	変更後
基幹事務	管理会社	管理会社
清掃業務	管理会社	自主管理
建物設備点検	管理会社	自主管理

#### 4. 管理会社変更の検討

現状の管理会社を変更するかどうかも含めて検討していましたが、管理会社を他社に変更すると、管理組合会計の収入と支出の調定、管理組合に納入する管理費、修繕積立金の金銭管理及び出納事務を主とした業務は管理組合では負担が大きいため、現状の管理会社に基幹事務のみの一部委託としました。今後新規の修繕工事等も管理組合が業者と直接取引をする事で、コストメリットが出ると思われます。管理組合の皆さんが管理組合活動に関心を持ち、マンションライフの維持向上を皆さんと一緒に考えて行けたらと思います。

### 共用部分の不正使用、やめてください。

皆さんはご自分のマンションの資産価値をご存じですか。築年数、立地条件、周辺環境、専有部分の状況など色々ありますが、特に重要なのはそのマンションの管理状況です。「マンションは管理を買え」とも言われています。今回はこの管理、特に共用部分の管理の大切さについて私のマンションの悪い実例を挙げながらご紹介したいと思います。

私のマンションは築20年以上経過した小規模マンションですが、分譲当初は即日完売するほどの人気で自慢のマンションでした。最近、マンション管理士でデベロッパー出身の友人に私の居室を査定してもらいました。専有部分はワイドスパンの専用庭付き、南向き、両面バルコニーということで価値は高いとのことでした。喜んでのですが、今の状況では買い手がいないと言われびっくりしました。理由は共用部分の管理状況にありました。

理由の一つ目は、エントランスから私の住戸に来るまでの共用廊下に自転車が3台駐輪してあることにありました。



3台のうち1台はパンクしてポロボロの状態

このような状態だと買い手は住戸を見る前にやめるそうです。管理会社の担当者（フロントマン）に以前指摘しましたが無駄でした。駐輪担当理事を通じて理事長にも文書で改善の措置をお願いしましたが、

何の返事也没有ませんでした。ちなみにこのルール違反の駐輪の居住者は、自分の玄関の後方に駐輪しているので自分の邪魔にはなりません。また駐輪料金も駐輪場ではないので支払っていないようです。皆が駐輪場を使用して駐輪料金を支払うことにより修繕積立金を積み立てているのを考えると、明らかに公平ではない状況です。

二つ目の理由は専用庭にありました。妻が丁寧に手入れをし、春先にはきれいな花が沢山咲く自慢の庭ですが、上階の住人がベランダの手すりを超えてソーラーパネルを設置しています。専用庭に出る際に真上に大きな板がはみ出しており、いつ落ちてくるか不安になるほどの圧迫感です。



ベランダの手摺からせり出しているソーラーパネル

パネルが手すりに当たる音がカンカンと日常的に聞こえます。突風などで落下し、私だけでなく、隣家へ迷惑をかける危険もあり放置できない状況です。

これもまた前述のフロントマンに言いましたが、けんもほろろといった状態です。ベランダは共用部分です。専用使用权がありますが、共用廊下に次ぐ避難通路ですし、階下の私に迷惑をかけてまでの使用权はありません。植木鉢やプランターを置く程度の使用权です。自分の光熱費を節約するために真下の

階の庭の専用使用权を侵害し、隣家への迷惑をかけるかも知れないという危険を犯してまでソーラーパネルを設置するとは、共同住宅に住んでいる自覚を持って欲しいところです。

これら二つの問題は、それぞれ当事者に責任があることはもちろんですが、管理責任者である理事長と管理会社(フロントマン)に重大な責任があると思います。

私から管理会社や理事会に対応をお願いしていますが、今のところ動きはありません。首都直下地震の心配がある中で、万が一の事態が起きる前に、これらの事象を何とかして欲しいものです。

共用部分の管理は、マンションに住み続けるためにも売るためにも重要な要件になります。管理組合としても、人材不足なら外部のマンション管理士を有償でお願いするなどの対応策を考えなくてはなりません。

共用部分の管理状況が悪いとマンションの景観や資産価値を損なう場合もありますが、それ以前にマンション住民及び近隣住民等が危険な状態は、改善する必要があるのではないのでしょうか。

#### ◆分譲マンション総合相談窓口

(公益財団法人東京と防災・建築まちづくりセンター)

電話 03-6427-4900

相談日 月曜日～金曜日

第1土曜日及び第3日曜日

(祝日・年末年始は休業)

相談時間 9:00～17:00(水曜日は19:00まで)

#### ◆住まいるダイヤル

(公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理センター)

住まいについて様々な相談を行う団体

電話 0570-016-100

(一部のIP電話からは03-3556-5147)

受付等 電話相談のみ・月～金曜日

時間 10:00～17:00

(祝日、年末年始を除く。)

※相談先の一例です。

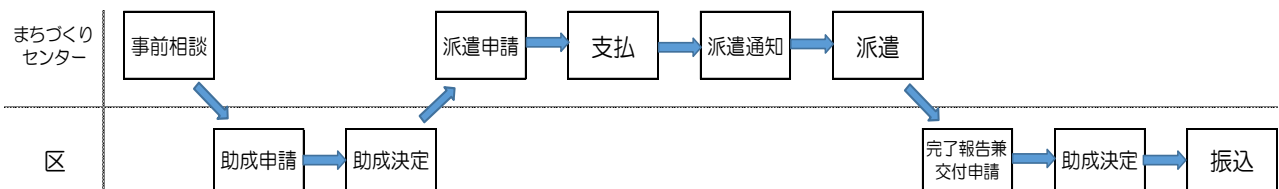


下記のお問い合わせ先・申込先：都市開発部建築指導課耐震化促進係  
電話5662-6389

## マンションアドバイザー制度利用助成のご案内

区内の分譲マンションの適切な維持管理の促進と円滑な建替え又は改修を支援するために、(公財)東京都防災・建築まちづくりセンターが実施する「マンション管理アドバイザー制度」又は「マンション建替え・改修アドバイザー制度」を利用する管理組合等に対して、派遣料の一部を助成します。助成額は、派遣料の3分の2(千円未満知り捨て)です。必ず、派遣の申込前に区に助成申請してください。詳細は下記までお問い合わせください。

### <制度の流れ>



#### 【助成制度についての問合せ・助成の申し込み先】

都市開発部建築指導課耐震化促進係 電話 5662-6389

#### 【管理、建替え・改修アドバイザー制度(実施内容)に関する問い合わせ、申し込み先】

(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター まちづくり推進課 電話 5989-1453

## 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。

## 江戸川区内マンション交流支援専門家派遣制度

複数の管理組合が合同で実施する勉強会・交流会に講師として専門家を招く場合、区が講師謝礼をお支払いします。限度額は、講師一人一回につき3万円(役職・資格などにより異なります)です。代表者を決めて、開催日の3週間前までに申請してください。詳細はお問い合わせください。

◆◆◆◆ 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