

# 無関心でも大丈夫ですか？「得するマンション管理とは」

～知らないと損する管理費と大規模修繕～



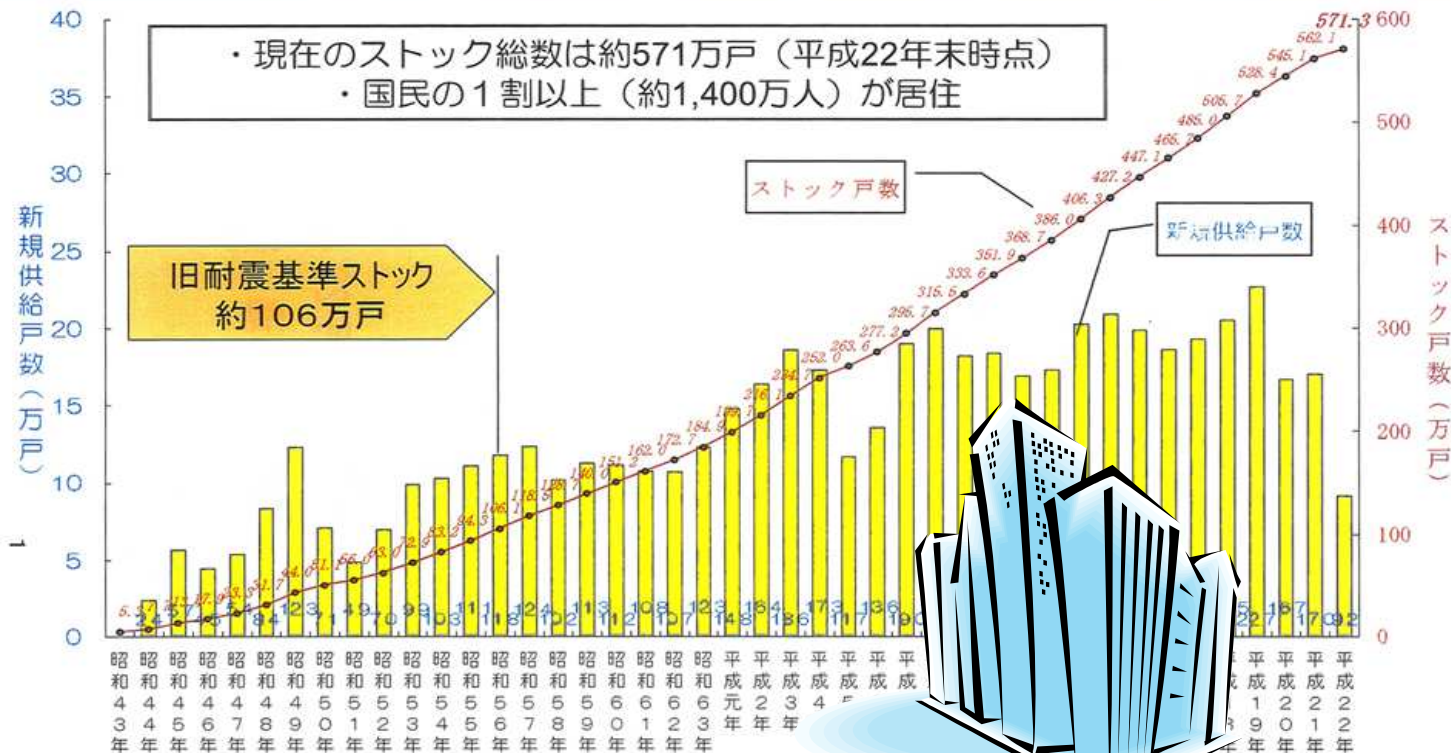
建物診断設計事業協同組合中国・四国支部

支部長 黒瀬徳良

# 分譲マンションのストック数

## 分譲マンションのストック数

国土交通省



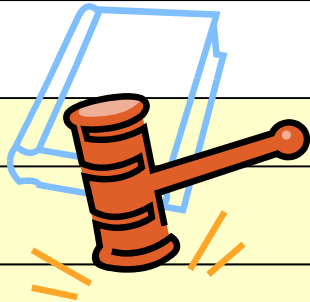
(注) 1. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した。  
2. ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計した。  
3. ここでいうマンションとは、中高層(3階建て以上)・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう。  
4. マンションの居住人口は、平成22年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.46を基に算出した。

### マンションストックの現状

平成22年で約571万戸になり、約1400万人以上が居住していると推計。

これからの社会的問題として、マンションストックの適正な管理が重要となる。

# マンションに暮すルール



民法など一般法

区分所有法

マンションの管理の適正化の推進に関する法律

管理規約・管理規約細則

管理委託契約書・重要事項説明書

一生に一度の大きな買い物だが

マンションに暮すルールの理解不足も一因かもしれない。

せめて管理規約と管理委託契約書は読み返そう！

# もう一度読んでみよう管理規約など

管理規約、管理規約細則・管理委託契約書……………マンションで暮らすルールが分かる

## 管理規約の改正はマンション管理士の協力で

- ◆管理規約は貴方のマンション固有の法律
- ◆貴方のマンションと規約のずれを改善する

## 管理委託契約書は管理組合と管理会社との合意文書

- ◆定期的な見直し点検が必要
- ◆契約内容の業務が適正に行われているか
- ◆委託内容と費用のバランスは適正か
- ◆更新時期(契約書に規定)には内容確認の機会

## 自分のマンションにもっと関心を持とう

- ◆知識を高めよう
- ◆得するマンション管理をしよう
- ◆賢くマンションライフを楽しもう

## マンション管理に関する情報入手先

●国土交通省(建設産業・不動産) 電話 03-5253-8111

<http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/const/>

●(財)マンション管理センター

〒101-0003 東京都千代田区一ツ橋2-5-5 岩波一ツ橋ビル7階

電話 03-3222-1516 <http://www.mankan.or.jp>

●(株)マンション管理新聞社 [マンション管理新聞発行]

〒104-0043 東京都中央区湊1-9-8 八重洲第6長岡ビル7階

電話 03-3555-2404

●インターネット

地域のマンション管理組合連合会

●各種セミナー

[建診協マンションセミナー]

〒110-0016 東京都台東区台東1-6-6 古茂田ビル4階

電話 03-5816-2818 <http://www.adoc.or.jp>

[全管連マンションセミナー]

〒600-8078 京都市下京区松原通高倉東入ル 三洋ビル3階

電話 075-351-7421 <http://www.zenkanren.org>

# マンションに迫る「2つの古い」

## 〔ソフト面〕

### 居住者の高齢化

- ・役員のなり手不足
- ・コミュニティ弱体化
- ・管理運営の知識が乏しい



## 〔ハード面〕

### 建物の経年劣化

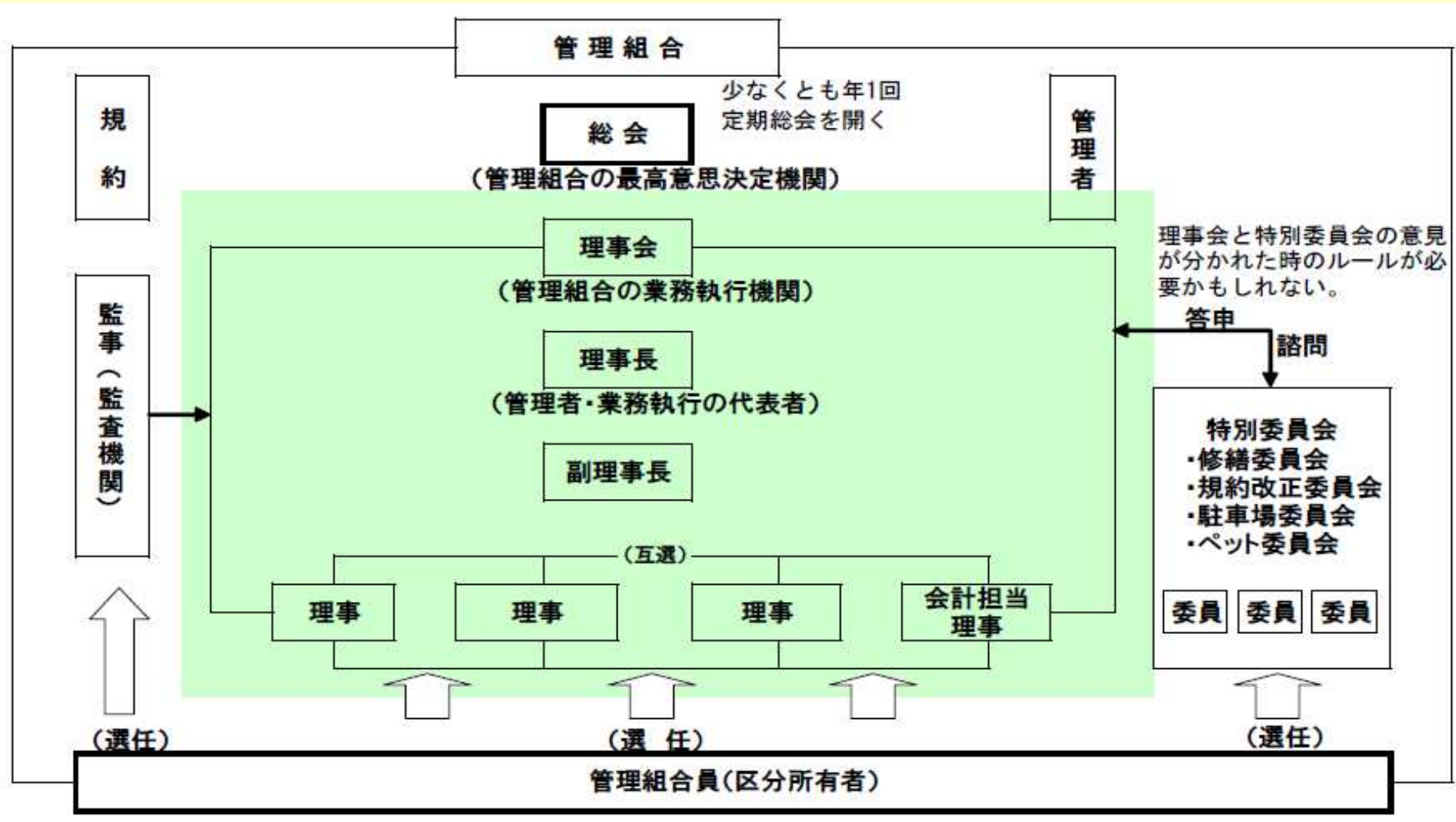
- ・資産低下
- ・機能、性能低下
- ・使い勝手低下



**高齢化時代に多角的な連携がより必要！？**  
**〔マンション・地域・行政(医療、介護、関係機関)**  
**マンションが高齢者住宅になる？孤独死も心配。**

# 管理組合の概要

## 管理組合の構成(組織表)



※組織表の中には管理会社は存在しない

※理事は民法上の、組合員から委任された立場にある

# 役員（執行者）の役割

## その都度でも読んでみよう管理規約

- 総会は最高の意思決定機関である
- 総会は、総組合員で組織する
- 理事の選任は総会の議決で定まる
- 理事長は理事の中から選任され、管理組合を代表して総会の決議に基づき業務を統括する
- 理事は理事会を構成し、管理組合の業務を担当する
- 会計担当理事は、管理費の収納・保管・支出の会計業務を行う
- 監事は管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告する



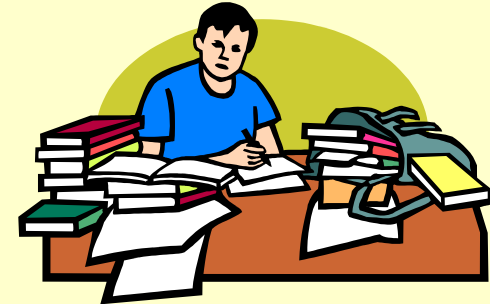
（標準管理規約より抜粋）

**☆管理規約にマンション管理運営のルールが明記されている。**

# 特別委員会の役割

特別委員会：諮問事項を理事会に答申（報告）

- ・修繕委員会
- ・駐車場委員会
- ・ペット委員会
- ・規約改正委員会
- ・コミュニティ委員会



## 修繕委員会について

修繕委員会は大規模修繕あるいは日常修繕といった、マンションの建物保全を担当する委員会として常設しても構わない。

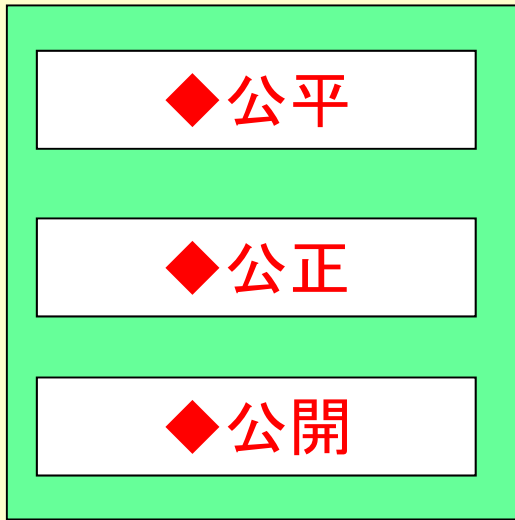
- 担当分野は、建物を守るための調査・研究
- 大規模修繕のコンサルタントや施工業者選定
- 建物保全の執行全般
- ◆理事が委員を兼務しても可

特別委員会は理事会から調査研究の要請を受け、理事会に経過等を答申（報告）する。

- ・理事会との間でルールを決めることが必要？……理事会との意見が異なった場合など。
- ・委員会の構成は各階、男女、年代層などが偏らない。



# 管理組合運営の大原則



☆役員への信頼

- ◆公平・公正・公開の原則のない運営だと、「勝手なことをしている」「役員のお〇さんは何かいいいことしている？」などとの声がこぼれる。
- ◆情報の公開のためには、事前説明会の実施、総会・理事会の情報を賃貸居住者まで広報するといった努力が必要。これにかかる経費は惜しまない。
- 役員と区分所有者の信頼関係がないと良いマンションにはならない

# マンションの会計

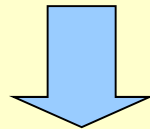
「少ない費用で上手に管理ができれば. . . . .」 【マンション会計を考える】

## 管理費会計

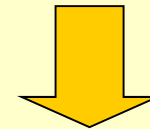
(通常総会の予算決議内で執行)

## 修繕積立金会計

(総会での承認によって取崩し)



銀行口座のイメージ



## 普通預金

(支払い決済口座)

## 定期預金

(積立貯蓄口座)

### 【用途】

毎月支払う管理・保守などの費用  
(管理委託費がほとんどを占める)

### 【用途】

およそ9年から15年単位の大規模  
修繕などの準備費用や比較的高  
額な工事費用

# 管理費会計は小さく、積立金会計は大きく

「少ない費用で上手に管理ができれば. . . . .」 【マンション会計を考える】

## 管理費会計

### 【収入】

全組合員から管理費という名目で集めたお金

・機械式駐車場の使用料？

## 修繕積立金会計

### 【収入】

①全組合員から修繕積立金費という名目で集めたお金が主

②その他：駐車場使用料、駐輪場使用料、バイク置き場使用料、専用庭使用料、トランクルーム使用料、専用バルコニー使用料、共用施設使用料など

・機械式駐車場の使用料？

比率は？

管理費会計は小さく  
(管理委託費、余剰金や予備費を少なく)

**修繕積立金会計は大きく充実**  
(管理費会計を小さくし積立金会計に振る)  
**資産価値UP**

# マンションの管理に必要な費用

毎月長期にわたり要する管理・保守費用……………管理費会計

「ちりも積もれば山となる」

・管理委託費

事務管理業務費

管理員業務費

日常清掃業務費

建築設備点検費

定期清掃費

特別清掃費

エレベータ保守費(法定)

消防設備点検費(法定)

貯水槽点検清掃費

機械警備料

・植栽剪定費

・建築設備法定点検費(法定)



・雑排水管清掃費

・損害保険料

・公共料金

電気使用料

水道使用料

ガス使用料

・通信交通費(切手・電話・交通)

・小修繕費

・町会費

・備品消耗費

・組合運営費

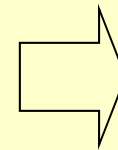
・専門家顧問料

# 管理費に着目

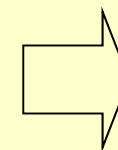
管理費会計の累積額は大きい

隠れた管理費に着目……**決算書に関心を!**

- (1) 委託管理費の内訳を知る
- (2) 各費目の業務料と費用を検討する
- (3) 公共料金の無駄をチェックする
- (4) 各保守点検費の点検を行う
- (5) 分からないところは管理会社に説明を求める
- (6) 管理組合独自に見積を業者から徴収する
- (7) 業者情報を入手する……専門家の協力



管理費の適正化



修繕積立金を充実



# 管理委託契約書の構成

## 管理会社との管理委託契約書に関心を持つ(重要事項説明書)

### 基幹業務……………3項目

その(1) 管理組合の会計の収入及び支出の調定

・収支予算案及び収支決算案の作成 ・収支状況の報告 ・会計帳簿の作成

その(2) 出納

・管理費等の収納 ・滞納者に対する督促 ・月次入金、未入金の報告 ・支払の代行

その(3) マンション(専有部分を除く)の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整

・長期修繕計画案の作成、更新及び修繕資金計画案の作成、更新 **※5年毎の見直し**  
・保守点検等の企画、調整に関する業務等

その他 管理員業務、清掃業務、設備点検業務、非常通報業務、水道料金請求収納業務

**※清掃など必要性の確認、そして作業記録がありますか？**

再委託禁止

ポイント① 契約範囲の業務が管理会社の責任範囲である。(契約事項以外の提案には注意が必要)

ポイント② 委託金額はどのマンションも一律で客観的な基準はない。

ポイント③ 未収金の取扱い(管理会社の努力義務を具体的に明文化する)

ポイント④ 契約期間と更改 ※自動更新は認められない。

毎年「重要事項の説明会を実施しよう」 ◆**契約内容の確認と見直しのチャンスである。**

ポイント⑤ 契約の解除 ※無条件で解除が出来るのかどうか

ポイント⑥ 委託費用とサービスの質は？

# 管理委託に関する法制度

## 重要事項の説明等の要旨

管理委託契約締結をしようとするときは、事前に管理組合を構成する区分所有者や管理組合役員等に対し、**管理業務主任者の資格を有した者が**、重要事項の説明を行わなければならない。

**管理委託事項は総会の決議事項である。**

マンション管理会社は説明会の**一週間前までに**管理組合全員に、重要事項ならびに説明会の日時・場所を書面で通知する。

ただし今までの契約内容と同一条件で更新する場合は、説明会は開催しなくてもよいが、重要事項記載書面の交付(区分所有者全員)と理事長への説明は行わなければならない。**※行政指導の対象であり、理由を付し契約保留も検討。**

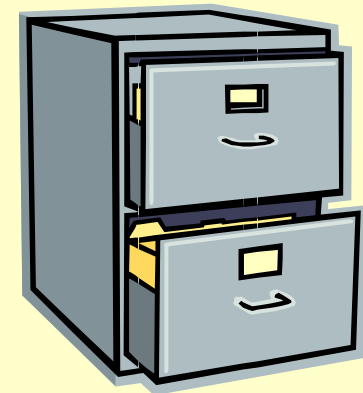
**委託契約更新の場合も重要事項を記載した書面を区分所有者全員に交付し、説明会を行うべきである。**

**管理委託契約書の交付義務を怠った場合は、管理会社に対し20万円の罰金が科せられるが、重要事項説明書の交付には法律的な罰則規定はない。**

## 以外に認識が低い契約図書的重要性

### その他管理会社に対し義務付けられている事項等

- ・重要事項の説明書に管理業務主任者の記名押印
- ・重要事項説明書の説明相手方に対し、管理業務主任者証の提示
- ・契約成立時の書面の交付
- ・管理事務の報告
- ・管理組合の会計・出納・維持修繕企画又は実施の調整といった、基幹業務の再委託の禁止
- ・監督官庁:国土交通省



# 自立した管理組合づくりの4か条

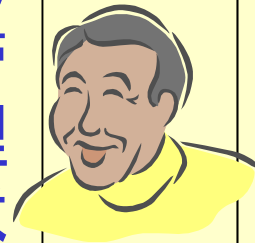
## その一

**広報の発行を「まめに」**  
居住者の合意形成のために、情報を居住者で共有しておく。



## その二

**役員任期は2年に**  
2年任期で半数ずつ交代。1年任期では知識不足のまま。



## その三

**管理会社の管理状況を普段からチェック**  
「お任せ」ではいい管理は望めない



## その四

**理事会は区分所有者だけで開催**  
管理会社は同席させず、必要に応じて出席を求める。



# 良いマンションとは

～暮らす人にとって良いマンションについて考える～

○良いマンションは「良いマンションにしていく」といった能動的なものでは？

実は「人」の問題ではないのか？

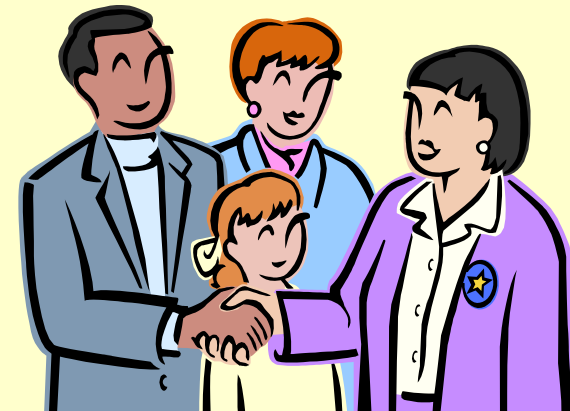
○そのためには「孤立しないで情報交換を」

知恵と工夫とコミュニケーションが必要！？

○マンションは「経営」であると認識する！

○マンションの価値はその姿となって表れる

○築年数が多くても中古市場で人気のあるマンションもある



**格言は生きている:「マンションを買うなら管理を買え！」**