

●○○ 第230回あすか倶楽部 定例会 ●○○

テーマ：2022年4月 変わるマンション管理

～新しい制度へどう対応すればよいか～

講師：マンション管理士 飯田 勝啓 氏（消費生活アドバイザー33期）

日時：2022年5月21日（土）14：00～17：00

場所：三会堂ビル8階 （一社）大日本水産会 大会議室

【概要】

今やマンションは全国で670万戸を超え、重要な社会インフラになるとともに、都市部ではマンション居住者が人口の7割を超える地域もみられるようになってきました。

従来、マンションの管理は区分所有者と管理組合に任されていましたが、昨今では、相続放棄や管理への無関心などの諸事情から管理が行き届かず、周辺を不安にする、いわゆる「管理不全マンション」が出現するなど社会問題にもなっています。

こうした中で、国はマンションの管理を適正に行うために法律を改正し、地方公共団体は国の方針の下に地域の実情に合わせた「マンション管理適正化推進計画」を作成し、適正な管理に向けた取り組みをするという今までにない制度が導入されることになりました。

今回の制度改革により、管理の良しあしでマンションの資産価値が変わる可能性があります。

行政がマンションの管理に一步踏み込むことで、これからマンションの管理はどう変わるのか。

また大切な資産であるマンションの資産価値を維持するうえで、所有者はどう考え、どのように対応していけばよいのか。

以上についてマンション管理士で33期の消費生活アドバイザーでもある飯田 勝啓氏に講演をいただいた。

【内容】

1. 4月から変わった制度や暮らし → マンションの管理も4月に大改正があった。

2. 従来、行政はマンション管理には積極的に関与しない原則だった。

3. 高経年マンションの増加（特に40年超は倍増傾向）。

4. さらに、管理不全のマンションの頻発。

管理不全のマンションの末路は廃墟+危険な状態！へ

その一方で、建替えは全国でもごくわずか

5. 社会問題化する管理不全マンションの増加に対して「管理適正化」へ行政が動き出した。

6. 改正マンション管理的適正化法が2022年4月に施行された。

<改正のポイントは>

・国による基本方針策定

・地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画の作成

- ・地方公共団体による管理適正化のための指導・助言等
 - ・マンション管理組合は管理計画の認定制度に申請
7. 管理計画認定制度（基本フロー）
- ・管理組合管理者（理事会など）が管理計画を策定し地方公共団体へ提出
 - ・地方公共団体による管理計画の認定（5年ごとの更新）
8. 管理計画「認定基準」とは
- ・管理組合運営、管理規約、管理組合の経理、長期修繕計画の作成と見直し、その他
 - どれもマンションを管理するうえで必要な項目
 - ・管理規約 → 標準管理規約への準拠
 - ・管理組合の経理 → 何をするにも管理組合に資金があることが重要
 - ・長期修繕計画の作成と見直し → 最終年度で修繕積立金が工事費累計を上回ること
- ※一項目でも未達があると非認定
9. 管理計画の「認定基準」をクリアするには、事前準備が不可欠
- <そのためには>
- ・認定基準クリアの意識
 - ・標準管理規約への準拠
 - ・区分所有者の合意
 - ・総会決議
 - ・理事会での確実な執行
10. 管理業界での管理に関する評価制度
- ・マンション管理業協会による評価 → 管理状況をチェックしてメリットづける制度
 - ・マンション管理適正評価制度 5つのカテゴリ別ポイント
 - ①管理組合体制関連事項（管理者の設置他）20ポイント
 - ②組合会計収支関連事項（管理費会計の収支他）40ポイント
 - ③建築・設備関連事項（法定点検他）20ポイント
 - ④耐震診断関連事項（耐震診断実施の有無）10ポイント
 - ⑤生活関連事項（設備等異常時の緊急対応他）10ポイント
- ※管理計画認定制度と共通項目あるも、制度の趣旨は異なる
11. 二つの制度（管理計画認定制度、マンション管理適正評価制度）
- ・どちらも任意の制度。今後の普及・定着は未知数
12. 管理組合が抱える課題あれこれ
- ・漏水等諸問題への根本的対応、日々劣化する建物維持対応、マンション生活環境の向上、修繕積立金不足への対応、長期修繕計画で資金計画、資産価値の維持向上、マンション再生の検討
- ※関心をもって早い段階で真剣に対応すること！
13. 不動産価値の要素
- ・立地、築年数、耐震性、風評、将来性 + 「管理」
- ※管理をよくすれば資産価値が向上、悪いと下落 → これからは管理の良し悪しで価値が判断される！

【質疑応答】抜粋

Q1. 空駐車場問題は？

20年前は駐車場が足りなかった。今は少子化と若者の車離れで駐車場が余っている。

立駐（機械式）は機器の更新・メンテナンスの必要があり費用がかかる。

平面化には住民の合意形成が必要。

外部へ貸し出す方法もあるが、収益事業となるために申告が必要で費用もかかるので課題も多い。

Q2. 管理者は？

区分所有者でなくてもよい。

Q3. 独立系とデベロッパー系の管理会社のメリット・デメリットは？

独立系はコストが安い。デベ系はブランド力がある。系列よりも管理の質で良否が左右される。

Q4. 投資マンションの管理者は？

理事会がなく、区分所有者でない場合も多い。

Q5. 自治体による管理計画認定制度の導入状況については？

4月にスタートした自治体はまだまだ少ない

自治体によって条例など準備が整い次第の開始のため、全国一律の開始とはならない。

【所感】

- ・管理不全のマンションが多くなり、今後大きな社会問題になることが理解できた。
- ・マンション管理の重要性を改めて認識するとともに、計画的な管理によりマンションの寿命が伸び社会に役に立つことが分かった。

報告者 37期 村田 健