

【第4回大阪府マンション管理士会セミナー質問回答書】

Q 修繕積立金が新築時より17年変わっていません。

今のままでは不安ですので、積立金の金額の決め方を教えて欲しいです。

A 17年間修繕積立金が据え置きになっている場合は、将来の修繕に必要な資金が不足することになるでしょう。初期の積立金の計算が甘かったというだけでなく、建築資材、人件費の高騰も影響します。そのため長期修繕計画の見直しは5年ごとに行う必要があります。

積立金の決め方は、まず国土交通省の長期修繕計画作成ガイドラインを参考にし、長期修繕計画を立てます。それに基づき、いかにお金を積み立てていくか検討します。最初から必要な金額を積み立てていく方式（均等積立方式）と段階的に積み立てていく方式（段階増額積立方式）があります。ガイドラインは「均等積立方式」を推奨しています。

ガイドラインには（均等積立方式）の場合の専有面積当たりの金額の目安がありますので参照してください。

いきなり修繕積立金を増額する通知が来て困っているという話をよく聞きます。いかに手続きを進めていくかは、個々の事情によっても異なります。

よろしければ、府会マンション管理士会にご相談下さい。

Q 大規模修繕工事を控えて(公財)マンション管理センターに長期修繕計画を立ててもらいました。戻ってきた資料は、12年毎の大規模修繕を含み、すぐにリニューアルする必要のない立体駐車場も直近に予定されてました。

その為、修繕積立金が現在のほぼ倍の3万～4万と算定されました。

(公財)のマンション管理センターはどのような位置(スタンス)でしょうか？

A (公財)マンション管理センターはマンションの管理組合や管理関係者を適切な管理・運営の実現に向けて支援する団体で、その支援の一環として長期修繕計画作成・修繕積立金算出業務があります。

長期修繕計画を作成する場合は、現状の目視等の劣化診断、居住者のアンケートを行い、その結果により必要な工事及び修繕時期を検討し、必要な工事の金額を算出し、それを基にガイドライン方式により長期修繕計画を作成します。

マンション管理センターの長期修繕計画は、現状の目視等による劣化診断や

修繕時期の検討はなく、ガイドラインによる標準周期による工事を計上して長期修繕計画を作成します。そのため、建物の修繕周期や立体駐車場の工事が劣化状況と違い、結果として修繕積立金が高額になる場合があります。

現状に合わせた長期修繕計画をするためには、建築士や府会マンション管理士会にご相談下さい、

Q マンション標準管理規約の第34条、第27条は「今の標準管理規約」でもですか？

A 標準管理規約の「第34条（専門的知識を有する者の活用）」「第27条（管理費）第1項九号 専門的知識を有する者の活用に要する費用」は平成16年の標準管理規約改定時に条文化され現在も変更ありません。多くのマンションの管理規約は標準管理規約に準じて改定されておられませんのでその条文が各マンションの管理規約に条文が無いかもしれませんので、現在の標準規約に準じて改定されることをお勧めします。管理規約改定については府会マンション管理士会にご相談下さい。

Q 築50年のマンションです。長期修繕計画作成のため、修繕委員会を立ちあげたいのですが、管理組合のように輪番制にするか？あるいは有志にするか？前者は無関心な方が多い中で成果が出せるのか？疑問です。後者は一部の方のみ負担がかかり長期継続があやぶまれます。アドバイスをいただければ幸いです。

A 大規模修繕工事は修繕工事の発意から、設計事務所選定・調査・診断、施工業者選定、工事着工、竣工まで、2年から4年程継続します。

そのため、その期間は同じ担当者でなければ修繕計画が継続できませんので輪番制の担当者では継続できません。

修繕委員会は「大規模修繕委員会細則」を作成し、細則の中に、委員会の組織、業務内容、期間、報酬等を定め、担当者は継続できる人を公募により選出します。委員の選出条件は特に専門的知識は必要ありません。バルコニーで工事を行いますので、女性の方の意見がとても重要になるので女性の方の選出も検討してください。

修繕委員会は、理事会の諮問機関であり、理事会から修繕委員会に諮問し委員会から答申して理事会で決議をすることになります。そのため、理事会と委員会の連絡のため、理事会から担当理事を委員会の委員にするようにしてください。

広報がとても重要なので、理事会報告の一部にするか、修繕委員会の広報にするかは理事会と委員会で検討してください。

大規模修繕工事の進め方は府会マンション管理士会へご相談下さい。

Q マンション管理士さんの顧問料の相場が知りたいです。

(築18年、51戸 大阪市北区)

A マンション管理士の顧問料は依頼内容、マンションの状況により金額が異なってきます。

そのために、依頼する業務内容を決め、それにより府会マンション会へご相談下さい。

Q マンション管理に伴い、外部専門家の人数、例えば、マンション管理士、一級建築士など一人に任すのが良いのか、それとも個別に上記の場合は3人となるが、どうでしょうか。

A マンション管理の業務は管理運営が主になりますのでマンション管理士と顧問契約を締結し、修繕工事や訴訟など特別な業務の場合は、顧問マンション管理士からそれぞれの専門家に依頼し、顧問マンション管理士を交えて管理組合と協議を行う方法が管理運営を適正に行えます。

マンション管理士の相談については府会マンション管理士会へご相談下さい。

Q 役員を引き受けない理由に、「何をしたらよいのか分からない」がありますが、一般的に「管理組合の役員は具体的に何と何と何をやればよいか？」明確ですか？

マンション管理士の支援を受けると明確になりますか？

A 管理組合の業務は、標準管理規約第32条（業務）に「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」とありますので参考にしてください。

それ以外に、管理組合の業務は財産の管理、日常の色々な問題があり、それぞれについて審議及び決議していかなければなりません。特に、専門的な知識や法律等の知識が必要な場合が多くあり、専門家に依頼しなければなりませんので、マンション管理適正化法で管理組合に対する助言・指導のためにマンション管理士を創設しました。。

Q 問題解決に役立つ情報をマンション管理士から得るために、管理組合役員は具体的に何を知り、どんな行動をとればよいですか？

マンション管理士に相談したことがあります。べき論と一般論しかもらえず、問題解決の糸口さえつかめませんでした。組合は何をすべきでしたか？

A マンションの問題を把握するためには、過去の総会議案書・議事録、理事会議事録等及びマンションの現状の把握が必要です。そのためには顧問契約を半年・1年程契約しなければ、それぞれのマンションの問題を解決することができません。マンション管理士は区分所有者が把握していない問題点も含めて提案し解決していきます。

無料相談は上記のようなマンションの把握をしておりませんので一般的な回答しかできません。

Q 管理会社と管理組合との管理委託契約で「契約解除」予告期間が3か月になっているのですが6ヶ月に変更することは法的に可能か。

A 管理委託契約の解約の申し入れは管理委託契約の19条に「少なくとも3か月前に解約を申し入れ」となっておりますが、「3か月は管理事務の引継ぎ等を合理的に行うのに通常必要な期間」となっており、これ以上の期間については双方の合意により可能になります。

Q 令和5年に法人登記されていることが発覚（理事会議事録に記載なし）今後の対応はどうすればいいでしょう。

A ご質問の意味が、法人登記自体が問題なのか、法人登記の手続きが問題なのか不明なのですが。

法人登記の手続きの場合「法人登録の理事会議事録に記載無なし」とのことですが、法人登録の必須条件として、区分所有法第47条に「第3条に規定する団体は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数により集会の決議で法人となる旨、並びにその名称及び事務所を定め、かつ、その主たる事務所の所在地において登記をすることによって法人となる。」とあり、添付書類として、「集会の議事録」が必要となります。

特に理事会の議事録についてが必要との記載がありません。しかし、法人となるにはとても重要な組合としての決定事項のため、理事会で十分に審議し理事会

の総会に上程する議案として理事会の決議は必要と思います。

法人登記を承認した総会の議案書及び議事録を確認し、その時の理事会が法人登記の必要性について審議した経緯の議事録を確認する必要があります。

確認する場合は、この問題に対して複数の区分所有者と連携して問題提起をする必要があります。

令和5年に法人登記が完了しているのであれば、登記上の手続きは問題が無いと思われます

Q 共用部分（土地）をボランティア（組合員）に貸して花壇を作らせている。花苗、肥料等は組合が支給、事故など発生した場合の賠償責任が生まれると言われていますが該当する保険がないので、どう対応するのがベターなのでしょう。

A マンションのボランティア等の保険は以前、管理組合名で契約の障害保険があり、無記名で適当な人数（5名とか）で加入していたマンションもありますので保険担当者にご相談下さい。

共用部分（土地）を組合員に貸して花壇を作らせている場合は、管理組合でどこまでの範囲で承認をしているを明確にする必要があります。他の組合員から問い合わせがあった場合に組合で説明ができるように、また、承認範囲を越えて行う場合があるので注意が必要です。

上記の保険に入る場合には、管理組合で承認していることを明確にする必要があります。

Q 駐車場 410 台、空 60 台分あり、活用方法（駐車場法令のある中で・・・）は？

A 駐車場が機械式駐車場か土地上の場合により変わってきますが、両方ともレンタルなどで外部貸し出しの場合は納税の義務が生じますので事前に調べて下さい。

機械式駐車場の場合は、レンタルの収入は機械式駐車場の維持管理の費用に対して低額のため赤字になるので、機械式駐車場を平面化の方が長期的には修繕積立金の減額になります。

機械式駐車場等を平面化する場合は、駐車台数の変更になり、共用部分の変更として（計上及び効用の著しい変更）に当り特別決議（4分の3）が必要なので注意が必要です。

Q （国土交通省）マンション管理適正化の改正→管理会社の罰則化の強化（公取委の調査）工事業者、コンサル、管理会社のワンセットによる

工事額の過剰・割高、独占禁止法3条「不当な取引制限の違反行為」

関東、関西地方を中心に、バックマージンの「多層・多重の工事請負方式」

管理会社が工事業者と事前調整・談合により、工事見積額の中に（業者の1社だけのマージンだけでなく）さらに「業者への工事紹介手数料の名目で1.2～1.5倍と過料・割高なマージンを上乗せ・加算され暴利を得ている。理事自らで一般業者からの相場の工事見積額を取ると4割も割高だった。

<対応策>工事見積書は（管理会社へ丸投げせず）理事自らで一般業者からも収集すべき！

15年前の大工事後も不良個所が皆無

長計（2023～2051年）の累計工事額が¥4億5000万円から3億円へ節約できた。

積立金額も¥1万円から¥1600円軽減できた！！

A 管理組合が管理会社等へ依頼するとそれなりの費用が必要になり、管理組合が汗を流して努力をすることで管理組合としての良い結果が伴ってきます。

Q ロバート・ルールは分かるのですが、理事会が組んで、理事長と監事の思い通りの運営を行っている。規約に反した運営も、理事長への白紙委任状で総会において決議したとして取り合わない。このような状況の打開策としてどのようなことをすればよいのでしょうか？

A 理事会が規約に反した運営をしている場合は、管理規約上では監事は意見を述べなければなりませんので、規約違反については監事に確認してください。
ロバート・ルールにありますように、不正行為や疑問がある場合はセカンドとして多くの方の賛同を得て理事会に申し入れをしてください。

大きな問題の場合は、区分所有者の5分の1の方の署名を集めて総会を招集ことができますので、多くの方の賛同を得て請求してください。

Q 管理組合と自治会を統一し、ワンストップ化することにより輪番制による役員就任のインターバルを長くするとともに負担を軽くすることを目論んでいる。管理組合の管理規約を改正し、みなし自治会を作ることになるが、自治会は全会一致で賛成している。

管理組合の決議はこれからであるが、本件を推進していく中で、留意すべきことは何か？

A 管理組合と自治会は組織の構成、目的、役割が違います。

管理組合は区分所有者のみ及び全員強制加入の団体で、区分所有法上の敷地及び建物の管理をする法定団体になり、さらにマンションの敷地内の管理をします。

自治会は、居住者が任意に加入する約定団体で居住者及び地域住民との親睦と行政の窓口になります。

管理組合の理事は敷地及び建物の管理をするために管理費及び修繕積立金の財産管理をするために理事会で審議して決議をしなければなりません。しかし、自治会役員にはその権利はありません。

管理組合と自治会との統合は色々なマンションで問題になっており、マンション管理士等の専門家に相談しながら進めたほうが良いです。

Q 自主管理組合の為、最近特に管理費等の財務会計処理について会計様式に標準的会計処理方法などあればソフトを有料であっても購入したいと考えております。

A マンションの会計は現在のところ『マンション管理組会计基準』となるものが制定されておられません。インターネットでマンション会計システムが色々ありますが、中には疑問と思うものもあります。信頼できるものとして、「クラセル」というマンション管理会計のシステムがありますので一度ご検討してください。

Q 管理業務主任者設置義務で重要事項を説明（読んでいるだけ）

A 重要事項説明はマンション管理適正化法で管理業務主任者をして契約前に説明する義務があります。契約書の一部ですので内容については関心を持って不明な点は質問してください。

Q 管理規約を変えていない→内容検討

A マンションにより標準管理規約に準じて管理規約を改定していないマンションが多くあります。管理会社が標準管理規約の改正されたときに理事会で説明されていないことも原因ですが、管理の主体は管理組合にあるとの意識を持ってマンション管理に関する情報をセミナー等で確認してください。

管理規約の改正についてはマンション管理士会へご相談ください。

Q 長期修繕計画のお金の基準

- A 長期修繕計画のお金については、「長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン 活用の手引き」の中に、階数・延べ面積毎に専有面積当たりの単価が記載されておりますので参考にしてください。

管理計画認定制度ではこの基準に満たない場合は認定されません。

Q 高齢者でなり手がいない→何歳をもって高齢者

- A 高齢者には元気な方がおられますので、理事のなり手不足を年齢を限定して固定するのは良くないと思います。あるマンションで80歳以上は理事ができない細則を作成していますが、これは区分所有者の権利を奪うことになるので違反になります。年齢については各マンションにより検討して頂き、高齢・病気等により辞退することができるとの条件で検討してください。

Q 債権回収は管理組合です→管理会社はできない

- A 債権回収は管理会社では弁護士法違反になりできません。管理組合名で理事長または弁護士名で行うことになります。

Q 自治会がない場合→みなし自治会になるためにはどうする？

- A みなし自治会になるためにはまず、自治体の要綱・要件を確認してください。会則の作成、役員の選出などを行います。
管理組合をみなし理事会にする場合は問題がありますので、府会マンション管理士会へご相談下さい。

Q 当マンションは理事長が管理組合の理解なく、管理組合と自治会を混同しています。

- ①自治会規約を管理規約細則に制定
 - ②各自治団体への支援金交付
 - ③夏祭り、餅つき等の管理組合による実施
- どの様に説明すれば理解してもらえるか？

- A これらの説明は、文章としての説明が長くなりますので、大阪府マンション管理士会へご相談ください。

Q 防災委員会、修繕委員会について、理事会の諮問機関としての位置づけではありません。

どの様に説明すれば理解してもらえるか？

A 標準管理規約 第55条(専門委員会の設置)「理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。」とあります。各委員会は理事会から諮問する立場になります。このことを確認するために、各委員の方に「委嘱書」を理事会から授与し、その中に第55条の条文を記載することにより諮問委員会との位置付けを明確にしたらいと思います。
諮問員会は専門的なことが多いので、大阪府マンション管理士会へご相談下さい。

Q 具体的に管理計画認定制度について知りたい

A 管理計画認定制度とは、適切なマンション管理ができているということを地方公共団体の認定を受ければ、固定資産税の減額やマンション共用部分リフォーム融資の金利が引き下げられるなどのメリットがあります。

Q 具体的に区分所有法の改正について知りたい

A 区分所有法の改正は、総会の決議の円滑化のために、所在不明区分所有者を裁判所に申請して決議の分母から除外したり、管理規約の改定などの改定の時に出席者（総会に出席、委任状・議決権行使者含む）の多数決で決議が可能になり、その他多くの条文が23年ぶりに改正され、これを基に標準管理規約が大幅に改正されますのでセミナー等で確認下さい。
内容については府会マンション管理士会へご相談下さい。

Q 談合防止の方法

A 談合防止を含めて、大規模修繕工事等は管理会社に任せるのではなく、管理組合が中心となって進めることが重要です。しかし、方法が分からないのでマンション管理士等の専門家と一緒に勧めて行く方が良いと思います。

設計コンサルや施工会社は、公募条件を管理組合の方で作成し、「建通新聞」「マンション管理新聞」等第三者機関で公募します。

見積等を開封する場合は、理事会、修繕委員会が立会、内容を確認し必要事項を

各自記載しておきます。

3社ほどのヒアリングは理事会、修繕委員会、一般の区分所有者が立会、ヒアリング終了後に参加区分所有者の参考意見を聞き、その後理事会、修繕委員会で1社に決めます。

最後まで管理組合主体で進めていくことが談合防止になります。