

## I 【マンション管理新聞から】

2010.11.15号

- ① 国交省関東地方整備局の管理会社2社に指示処分  
長谷工コミュニティは管理員の時間貸し駐車場料金等着服、日神管理は契約書面交付、管理事務報告遅延によるもの
- ② 桜上水団地(築45年)建替組合は、建替え不参加区分所有者を相手に建物明け渡し訴訟提起
- ③ 三菱UFJ銀行ネットで支払い承認・管理会社向け(理事長及び管理会社の負担軽減)
- ④ 自動ドア更新時期について・国交省ガイドライン36年目全体取換え、吊戸車等の交換は別途

2010.11.25号

- ① 標準管理規約改正に関するパブリックコメント実施時期が12月にずれ込み→改正は来年1月以降に?(国土交通省)
- ② 預かった鍵を使い専有部分へ侵入・管理員を窃盗未遂で逮捕(和歌山リゾートマンション、管理会社丸紅コミュニティ)

2010.12.05号

- ① 東京都 緊急輸送道路沿い耐震診断義務化へ(来年にも条例化か)
- ② 高圧一括受電システムで電気料削減  
共用部と専有部を合わせて全体の電気料削減

## II 【マンション管理センター通信 10月号から】

- ① 管理組合の運営とコミュニティを考える  
マンションは、異なる地域・場所で生まれ生活してきた人たちが、1つの建物で新たな社会を形成することになる、そのような中で、共有財産の適切な管理、マンションでの生活や環境をよくしていくといった、大きな方向性が共通するように導いてくれるものがコミュニティ
- ② 共用施設を有効利用し、「日曜喫茶」でコミュニティ活性化(京都の管理組合法人の事例紹介)
- ③ 監事の役割と監査(相談事例)  
標準管理規約では、「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しなければならない」と規定されています
- ④ 一部共用部分の管理主体・管理費減額合意及び弁護士負担条項にかかる裁判例  
(福岡地裁 平成21年4月判決)
- ⑤ 技術レポート: 消防用設備等の点検と取替え周期その2  
法定点検は、有資格者の消防設備士等が実施  
居住者に対し外観上の点検、異常が発生している場合の措置等を周知徹底することが必要

## III 【平成20年度マンション総合調査から】(第3回 次回に続く)

(国土交通省実施のマンション管理状況・マンション居住者の管理に対する意識等の調査)

今回は、他のマンションの管理費・修繕積立金などのくらいかを見てみましょう。

### 1) 管理費収入/月/戸当たり(単棟型マンション)

#### 1、使用料・専用使用料からの充当額を含む

階数	組合数	平均金額(円)		金額別組合数					計
		戸当たり	m <sup>2</sup> 当たり	5,000~7,500円	7,500~10,000円	10,000~15,000円	15,000~20,000円	20,000~30,000円	
3階建以下	31	17,380	260	3	1	4	6	7	21
4~5階建	214	16,283	247	15	19	55	52	36	177
6~10階建	824	16,503	248	24	64	220	219	115	642
11~19階建	562	15,914	224	24	42	178	143	64	451
20階建以上	17	24,281	269	0	0	3	0	8	11
単棟型全体	1,648	16,376	240	66	126	460	420	230	1,302

2、使用料・専用使用料からの充当額を除く

階数	組合数	平均金額(円)		金額別組合数					
		戸当たり	m <sup>2</sup> 当たり	5,000～7,500円	7,500～10,000円	10,000～15,000円	15,000～20,000円	20,000～30,000円	計
3階建以下	31	12,925	191	4	3	6	6	1	20
4～5階建	214	11,481	182	32	43	67	24	8	174
6～10階建	824	11,246	170	102	181	258	59	23	623
11～19階建	562	10,797	153	93	132	160	33	8	426
20階建以上	17	15,398	169	1	2	5	5	1	14
単棟型全体	1,648	11,202	166	232	361	496	127	41	1,257

2) 修繕積立金の額/月/戸当たり(単棟型マンション)

1、使用料・専用使用料からの充当額を含む

階数	組合数	平均金額(円)		金額別組合数					
		戸当たり	m <sup>2</sup> 当たり	2,500～5,000円	5,000～7,500円	7,500～10,000円	10,000～15,000円	15,000～20,000円	計
3階建以下	26	11,871	177	1	7	5	4	0	17
4～5階建	198	11,716	174	23	22	46	52	12	155
6～10階建	779	11,475	171	108	163	131	153	36	591
11～19階建	521	11,284	150	78	118	104	78	14	392
20階建以上	16	16,061	177	3	4	2	1	2	12
単棟型全体	1,540	11,504	165	213	314	288	288	64	1,167

2、使用料・専用使用料からの充当額を除く

階数	組合数	平均金額(円)		金額別組合数					
		戸当たり	m <sup>2</sup> 当たり	2,500～5,000円	5,000～7,500円	7,500～10,000円	10,000～15,000円	15,000～20,000円	計
3階建以下	26	11,167	169	2	6	4	4	0	16
4～5階建	198	10,687	171	24	24	45	47	12	152
6～10階建	779	10,741	159	122	169	126	130	27	574
11～19階建	521	10,528	140	86	128	89	68	7	378
20階建以上	16	14,162	157	3	5	3	0	1	12
単棟型全体	1,540	10,711	165	237	332	267	249	47	1,132

3) 20年度マンション総合調査調査 回答管理組合2,167組合の内容

区分	組合数	管理費回答	積立金回答
単棟型	1,648	1,648	1,540
団地型	496	496	466
不明	23	23	15
全体	2,167	2,167	2,021

築年数	組合数	割合
30年超	189	8.7%
30年未満20年超	480	22.2%
20年未満10年超	692	31.9%
10年未満	777	35.9%
不明	29	1.3%
全体	2,167	100.0%

各管理組合は、設備等の状況が異なり、管理費・修繕積立金を単純に比較できないことに留意してください。

築10年未満が約36%(大規模修繕未実施が多い、特別修繕積立金未取崩?) 築10～20年が約32%(第2回大規模修繕未実施が多い)ですから、積立金等見直しはどこまで反映されているか?

IV【適正なマンション管理のために】・・国土交通省公表のマンション管理標準指針から(第3回 次回に続く)  
マンションにおける快適な住生活の確保やストックとしてのマンションの価値の維持・向上の為に、管理組合の適切な運営を図るために公表されたもの。

居住のルールや会計の明確化及び長期修繕計画等に基づく適切な維持管理の必要性を不可欠とし、[マンションの維持・管理のため、「何を」「どのような点に」留意すべきか]を示したもの。

重要性の高い項目5分野に分類(管理組合の運営、管理規約の作成及び改正、管理組合の経理、建物・設備の維持管理、管理業務の委託)

\*皆さんの管理組合の状況と比較してみてください。(標準)＝標準的な対応、(望ましい)＝望ましい対応

3) 管理組合の経理

1、予算・決算

① 区分経理

管理費会計と修繕積立金会計に区分している(標準)

機械式駐車場等で維持管理に多額の費用を要する施設を有する場合は、駐車場使用料会計等を管理費会計及び修繕積立金会計とは区分している(望ましい)

② 予算・決算書類の作成・承認

会計年度毎に次の書類を作成し、通常総会で承認を得ている(標準)

・収支予算書、収支決算書、貸借対照表

③ 会計監査

収支決算案は、監事監査を経て作成している(標準)

2、管理費等の徴収

① 滞納状況の把握

未収金明細書等の滞納住戸が把握できる会計書類を作成している(標準)

② 滞納処理

滞納の期間が3ヶ月以内に、文書等による督促などを行っている(標準)

滞納の期間が3ヶ月を超えた場合、速やかに少額訴訟等の法的手続きの行使について検討を行い、滞納の期間が6ヶ月になる前に対応方針を決めている(望ましい)

3、財産の保全

① 通帳・印鑑の管理

管理組合の通帳と印鑑は、それぞれ異なるものが保管している(標準)

② 残高確認

毎月の預金の残高を通帳等により、理事又は監事が確認している(標準)

4、帳票類の作成、保管

区分所有者又は利害関係人の求めに応じて閲覧できる状態で保管している(標準)

4) 建物・設備の維持管理

1、保守点検の実施

① 法定点検

建築基準法等の関連法令に基づく建物・設備の法定点検について、年間計画を作成し、区分所有者等に周知した上実施している(標準)

② 定期点検（法定点検以外）

建物・設備に関して、定期的に点検を実施している（標準）

2、長期修繕計画の作成・見直し

① 計画の作成・見直し

調査・診断を行い、建物・設備等の状況を把握した上で下記のすべての項目について定めている（標準）

・ 計画期間

25年程度としている（新築時30年程度としている）（標準）

・ 修繕工事項目

調査・診断の結果に基づいて、下記18項目のうち、必要な項目の工事内容を定めている（標準）

社会的背景や生活様式の変化等に応じ、性能向上（グレードアップ）工事の項目を計画に含めている（望ましい）

18項目の工事項目

修繕工事項目		例 示
1	屋根防水	屋根葺き替え、防水等
2	外壁等	躯体、タイル、塗装、シーリング等
3	床防水等	開放廊下・階段、バルコニーの床等
4	鉄部等	手摺り、扉、盤、鉄骨階段等（塗替え）
5	建具・金物等	玄関扉、窓サッシ、郵便受等（交換）
6	共用内部等	管理人室、エントランスホール等の内装
7	給水設備	給水管、受水槽、高置水槽、給水ポンプ等
8	排水設備	雑排水管、雨水管、汚水管、樹等
9	ガス設備等	ガス管等
10	空調・換気設備等	換気扇、ダクト等
11	電気設備等	電灯、電気幹線、避雷針等
12	情報・通信設備	電話、テレビ共聴、インターネット設備等
13	消防設備	自動火災報知器、屋内消火栓、連結送水管等
14	昇降機設備	駆動装置、カゴ等
15	立体駐車場設備	自走式の構造体、機械式の構造体・駆動装置等
16	外構・附属施設	駐車場、自転車置場、ゴミ置場、通路、公園等
17	診断・設計・監理等費用	調査・診断、設計、工事監理等
18	長期修繕計画作成費用	作成、見直し

・ 修繕周期

部材の耐用年数、修繕履歴等を踏まえ、調査・診断の結果に基づいて設定している（標準）

・ 修繕工事費

修繕工事項目、部位ごとに、仕様、数量、単価等の工事費の算出根拠を明確に示している（標準）

・ 収支計画

修繕工事費の計画期間の累計額が示され、その額を修繕積立金の計画期間の累計額が下回らないように計画している（標準）

性能向上（グレードアップ）工事費を含めた収支計画としている（望ましい）

② 見直し時期

5年ごとに見直しを行っている（標準）

③ 長期修繕計画書の保管・閲覧

区分所有者又は利害関係人の求めに応じて閲覧できる状態で保管している（標準）

3、修繕積立金の積み立て（住戸あたり修繕積立金の額）

概ね、適切な長期修繕計画に基づいて算出される必要修繕積立金の負担割合に応じた額としている（駐車場使用料等からの繰入金を含む）（標準）

4、大規模修繕工事の実施

適切な長期修繕計画に定められた時期を目安とし、調査・診断の結果に基づいて、計画された工事の要否、実施する工事内容等を決め、実施している（標準）

5、耐震性の検討

必要に応じて耐震診断を行い、専門委員会等において検討している（標準）

耐震診断の結果に基づいて、必要な耐震改修工事を実施している（望ましい）

6、設計図書の保管・閲覧

① 設計図書の保管・閲覧

適正化法施行規則第102条に列挙された設計図書を、区分所有者又は利害関係人の求めに応じて閲覧できる状態で保管している（標準）

適正化法施行規則第102条に列挙された設計図書及び標準管理規約第32条関係コメントの⑤に掲げられている建物の修繕に有用な書類を、区分所有者又は利害関係人の求めに応じて閲覧できる状態で保管している（望ましい）

【適正化法施行規則第102条に列挙された設計図書】

- |          |            |         |
|----------|------------|---------|
| ・ 付近見取り図 | ・ 二面以上の立面図 | ・ 小屋伏図  |
| ・ 配置図    | ・ 断面図又は矩計図 | ・ 構造詳細図 |
| ・ 仕様書    | ・ 基礎伏図     | ・ 構造計算書 |
| ・ 各階平面図  | ・ 各階床伏図    |         |

【標準管理規約第32条関係コメントの⑤に掲げられている建物の修繕に有用な書類】

- ・ 設計関係図書（数量調書、竣工地籍測量図等）
- ・ 特定行政庁関係書類（建築確認通知書、日影協定書等）
- ・ 消防関係書類
- ・ 機械関係設備施設の関係書類
- ・ 売買契約書関係書類等

② 修繕の履歴情報の整理、保管・閲覧

継続して修繕等の履歴情報が整理され、区分所有者又は利害関係人の求めに応じて閲覧できる状態で保管している（標準）

## V【トピック】

### 住宅・建築物の耐震化について

補正予算案に盛り込まれた、新制度「住宅・建築物の耐震化緊急支援事業」（耐震診断への支援200万/棟、耐震改修工事への支援等）が、「国土交通省のホームページ（現時点案）」上に、公開されています、下記 URL 「住宅・建築物の耐震化について（pdf）」をご覧ください

<http://www.mlit.go.jp/common/000128585.pdf>

応募期間（2010.11.29～12.22）が短く、今からでは間に合わないと思いますが、各自治体にも補助制度がある場合があります。

## VI【セミナー、講演会情報他】（参加ご希望があれば、申込先に直接御申し込みください）

①平成 23 年 1 月 15 日（土）13時30分～17時 東京都議会議事堂 1 階「都民ホール」（大江戸線都庁前駅 A2 出口徒歩 2 分）

共 催 東京都／一般社団法人首都圏マンション管理士会 参加費無料

申込先 首都圏マンション管理士会 03-3256-6431

申込 URL <https://s134.secure.ne.jp/~s134173/tokyoseminar.html>

### マンション耐震セミナー（東京都耐震キャンペーンの一環）

講演 1 「建物と人を守る耐震化」

工学博士 矢野克己 氏

講演 2 「なぎさニュータウンの耐震改修の取り組み」

元耐震問題検討特別委員会委員長 宮田節雄氏

講演 3 「合意形成のポイント」

首都圏マンション管理士会副理事長 親泊 哲 氏

②平成 23 年 1 月 20 日（木）18 時 15 分～20 時 45 分 八重洲ファーストフィナンシャルビル 3 階（東京駅 徒歩 3 分）

共 催 マンションリフォーム技術協会（marta）／日本マンション学会関東甲信越委員会 参加費無料

申込先 マンションリフォーム技術協会 03-5289-8641 下記 URL の申込書を 03-5289-8642 へ FAX

<http://www.marta.jp/topics/20101211seminar.pdf>

### 超高層マンション改修セミナー

講演 1 「超高層マンションの長期修繕計画」

田邊邦男 氏（marta 会長）

講演 2 「大規模修繕工事のポイント」

斉藤武雄 氏（marta 会員）

講演 3 「大規模修繕工事の事例」

沢野由美 氏（marta 会員）

## VII【ひとりごと】

9 月 7 日の尖閣諸島沖での中国漁船衝突、11 月 23 日の北朝鮮による韓国延坪島砲撃と国家の安全にかかわる問題が続いています。

そういった緊張感の高まりと併せて日米安保条約についての報道も取り上げられています。

しかし「領土を守る・国民の安全を確保する為には、アメリカへの依存だけでは」？と思います。

マンションでも、区分所有者（管理組合）が自ら自分のマンション・居住環境を守ろうとする自立的活動・意識が大事であり、そのベースの上に外部の協力者（管理会社、専門家）と協業していくことが、管理組合に求められています。

管理会社等への依存だけでは、自分達のマンションは守りきれません、何事も他人任せでうまくいく訳ありませんよね。

「国を守る」と「マンションを守る」を一緒にしてしまっはとの感もありますが・・・