

「分譲マンション維持保全の重要ポイント」

～ マンション管理の2つの視点 ～

一般社団法人埼玉県マンション管理士会 理事 東ブロック長

マンション管理士 掛川明彦

マンション管理の2つの視点
＜管理費等のリバランス＞

分譲マンション
維持保全の
重要ポイント

マンション管理の2つの視点

- ◎ マンション管理士として、分譲マンションの管理組合運営の現状と課題を考えたとき、「2つ」の視点からの重要ポイントがある。

【マンションの会計に関する現状と課題】

- マンションの維持保全に必要な資金に関する視点
管理費等（管理費・修繕積立金・使用料）の区分経理に関する課題

【マンションの長期修繕計画に関する現状と課題】

- マンションの維持保全に必要な長期修繕計画に関する視点
長期修繕計画（作成・見直し）の運用に関する課題

※ 2つの視点から見える課題を確認し、改善への取組が重要

マンション管理の2つの視点
＜管理費等のリバランス＞

管理組合の
会計に関する視点

管理費等の
「リバランス」

管理費等のリバランスが大切

管理費等の「**リバランス**」とは？（造語）

＜**マンション管理組合の会計を検証し、適切な収支構造に再調整する**

- マンション管理組合の会計は、目的別に区分経理され、経常的・長期的にマンションの維持保全が行われる。
- 管理組合には、主に「管理費」「修繕積立金」「使用料」の3つの収入があり、管理費と修繕積立金は区分経理が原則となる。
- マンション分譲時の会計を確認すると、使用料収入の計上（収支配分）に問題がある場合が多い。
- 使用料収入の計上（収支配分）の方法により、目的別会計の区分がいまいになり、適切な収支構造にならないことがある。
- **使用料収入が多額、かつ、全額が管理費会計に計上**されている場合は、特に注意が必要になる。

マンション管理の2つの視点
<管理費等のリバランス>

管理組合の 会計に関する課題

使用料

使用料収入の課題

- 使用料収入が多額な大型マンションや維持保全・更新に高額な費用が掛かる機械式駐車場があるマンションでは、使用料の収支チェックが必要
- 使用料収入に関しては、管理規約に規定されているが、各マンションにより規定されている内容が異なる。
- マンション標準管理規約では、使用料収入が発生する部分の経常的な維持管理費用以外は、修繕積立金に充当することとしている。
- 一方、マンション分譲時から標準管理規約と異なる規約設定となっている事例が多数存在する。
- マンション標準管理規約の本旨と異なる規定の管理組合では、長期的には管理組合の財務に歪みが生じるおそれがある。
- 管理組合の3つの収入のひとつである、**使用料収入のあり方を再検討**し、管理組合の会計を適切に区分経理することが大切である。

マンション管理の2つの視点
＜管理費等のリバランス＞

使用料に関する 管理規約

使用料の規定

管理規約の使用料の規定の課題

標準管理規約	一般分譲マンション規約（例）
（使用料） 第29条 駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。	（使用料） 第29条 駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、管理費に定める費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てることができる。

- 一般分譲マンション規約例は、標準管理規約に似ているが**全く意味が異なる**。
- 使用料が、標準管理規約の本旨と異なる収支配分となり、管理費会計に全額計上されたまま、一般的な管理費用に充てられていることが多い。
- この影響は、管理費会計だけでなく、修繕積立金会計にも波及し、結果として**両方の会計を歪めていく**ことになる。
- この規定の存在により、目的別に区分経理すべき会計があいまいになることから、**標準管理規約に準拠する改定**を検討する必要がある。

使用料の 計上に関する 考察

使用料の計上に関する問題点

- 使用料収入を管理費会計に計上することにより、単年度収支が黒字で剰余金が発生していると判断されるケースが見受けられる。
- 剰余金は管理費ではなく、使用料の一部であることが多いため検証が必要
- 使用料が発生する部分は、長期的に見れば修繕や更新が必要であることから、**経常的維持保全費用以外は修繕積立金に計上**されることが望ましい。
- 一般分譲マンションの使用料規約例は、使用料収入により管理費会計に余裕があるため、管理費設定額を低く抑えることにつながる。
- 管理費会計にゆとりがあるように見えるため、管理費の費用対効果の確認や支出縮減、管理委託契約の見直しの提案等、適切な議論がなされない。
- 本来管理費会計は、管理費で収支バランスさせる必要があるが、使用料収支配分次第で、**適切な管理費設定額が設定されない場合**がある。

使用料の 収支配分

使用料収支配分の適正化

- 使用料収入のうち、経常的維持管理費用を除く金額を修繕積立金会計に計上することにより、使用料が発生する部分の長期的修繕や更新に充当することになり、適切な目的に対する資金となる。
- 使用料を適正に配分して、修繕積立金会計に計上することにより、使用料が発生する部分の受益者負担も明確になり、修繕積立金も増加するため、**修繕積立金設定額の上昇を抑止**する効果もある。
- 使用料収入の計上方法は、管理費会計に計上して、修繕積立金に繰入れる方法や、修繕積立金会計に計上して、経常的費用を管理費会計に振り替えることなどが考えられる。
- 機械式駐車場や自走式駐車場があり、使用料収入が多額になる管理組合の場合は、**使用料会計を設定して区分経理**することも重要と考えられる。
- 使用料の収支配分を適切な状態に見直す際は、**管理規約の改定**も併せて行うことを推奨する。

マンション管理の2つの視点
<管理費等のリバランス>

使用料規定の
適正化

管理規約改定

管理規約の使用料規定の課題

標準管理規約	管理規約改定（例）
（管理費等の過不足） 第61条 収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その剰余は翌年度における管理費に充当する。	（管理費等の過不足） 第61条 収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その剰余は翌年度における管理費に充当する。 ただし、総会の決議により、その一部又は全部を修繕積立金として積み立てることができる。

- 管理費は、会計年度の収支決算の結果、剰余金が発生したときは、そのまま管理費会計に繰り越すことを原則としている。
- 管理費会計の剰余金を修繕積立金会計に繰入れるためには、管理規約を改定する。
- 使用料を修繕積立金会計に計上し、経常的費用を管理費会計振り替える場合は、每期総会の収支決算及び予算案において、明確に記載して説明し、承認を得る。
- 管理費等（管理費・修繕積立金・使用料）を目的別に区分経理することで、**管理費等の設定額の検証や見直しの検討など適切な対応**がとれる。

マンション管理の2つの視点
＜管理費等のリバランス＞

管理費等
「リバランス」
への取組

管理費会計

使用料

管理費の適正化は管理費等のリバランスが重要

- **管理費等のリバランス**については、できる限り早く現状を把握・検証し、**見直しに着手することが大切**
- 「管理費会計収支の適切性」 ➡ 管理費会計は「管理費」で賄うことを明確にすることで、理事会において次期予算案を作成する際、収支バランスがとれない場合は「支出費用の削減」又は「管理費の値上げ」の検討が行われ、適正な管理費を検証することになる。
- 「使用料の適正配分」 ➡ 使用料については、管理費会計からの経常的支出費用を算出し、その費用以外は修繕積立金に繰り入れることで、使用目的にも合致し、修繕積立金を増加させることになるため、結果として修繕積立金の値上げを緩和する効果もある。
- **管理費等のリバランス**で、管理費会計を適切な状態にすることは、**適正な管理費を設定**する上で重要なポイントである。

マンション管理の2つの視点
＜管理費等のリバランス＞

管理費等
「リバランス」
への取組

修繕積立金会計

修繕積立金の設定は管理費等のリバランスが重要

- 修繕積立金の設定は、長期修繕計画に基づき算出されるため、管理費等のリバランスにより、他会計からの繰入金額の明確化が重要となる。

＜修繕積立金への繰入額の設定は、次の2つの方法を検討＞

- **方法1** ➡ 使用料の修繕積立金会計への積立方法は、使用料収入を管理費会計に計上し、決算剰余金のうち、繰入可能額を検討して適切な額を繰り入れる。ただし、マンション総合保険を長期5年契約で設定している管理組合については、保険料一括払い年度には多額のキャッシュが必要になるため、資金繰りに留意することが必要になる。
- **方法2** ➡ 使用料収入を修繕積立金会計に直接計上し、使用料が発生する部分の経常的管理費用を管理費会計に繰入れる。この措置については、修繕積立金の取り崩しではなく、使用料総収入から修繕積立金会計への積立金額を確定させるものであるため、総会の決算・予算で明確に表示し、承認を受けることとする。

マンション管理の2つの視点
<管理費等のリバランス>

管理費等の 「リバランス」の すすめ

管理費等の「リバランス」はマンション管理の基礎

- 管理費等の**リバランス**は、マンション管理組合を運営するうえで、検証又は改善することが必要な「**2つ**」の重要な視点のひとつである。
 - マンションの維持保全に必要な資金に着目して**リバランス**を実施する。
 - **リバランス**により、「管理費の適正化」「修繕積立金への資金移動」「使用料収入の適正配分」の検証が行われる。
 - **リバランス**の結果、管理組合の収支構造が明確になるため、使用料収入が多いマンションや築年数が少ない又は新築のマンションでは特に効果がある。
 - **リバランス**を実施することは、短期・中期・長期の管理組合の財務を考えるうえで基礎的な条件にもなるため、早期に取り組むことを推奨する。
- ※ 管理費等の**リバランス**により、長期修繕計画にも影響を与えることになるため、**マンション管理の2つ目の視点**として、次からの「**長期修繕計画のモニタリング**」の実践も併せて検討していくことが必要である。

マンション管理の2つの視点
＜長期修繕計画のモニタリング＞

分譲マンション 長期修繕計画

現状と課題

マンションの長期修繕計画の現状と課題

- 管理会社に管理を委託している一般的な管理組合では、長期修繕計画の作成は管理会社が行うことが多い。
- 一度作成されると、修繕委員会等が設置されていない役員輪番制の理事会やマンション管理士等の支援がない管理組合では、長期修繕計画の点検、運用及び見直しについて、改めて議論されることが少ない。
- 管理会社の担当者ベースでは、長期修繕計画の内容説明等について、業務的負担が重く、理事会で積極的に取り組まないことも見受けられる。
- 結果的に、理事会で長期修繕計画への関心が薄れ、本来の重要な役割や機能が生かされていない傾向がある。
- そのような状況を踏まえ、長期修繕計画を機能させるため、理事会の重要業務として、長期修繕計画の「**モニタリング**」の実施を推奨する。

※ 「長期修繕計画のモニタリング」 → 造語

マンション管理の2つの視点
<長期修繕計画のモニタリング>

長期修繕計画

マンション
総合調査

マンション総合調査報告書データ

➤ 国土交通省が5年毎に行っている、全国のマンション総合調査報告書から
長期修繕計画に関するデータをピックアップ

平成30年度マンション総合調査データ <長期修繕計画>

項目	内容	備考
計画作成状況	・作成済：90.9% ・未作成：7.0% ・不明：2.1%	1,688 棟の調査 (分母)
計画期間	・「30年以上」：60.0% ・「25～29年」：12.7%	1,534 棟の回答 (分母)
長期修繕計画に基づく 修繕積立金の設定	・基づく設定：69.9% ・基づかない：27.1%	1,688 棟の調査 (分母)
長期修繕計画の作成者	・デベロッパー：10.2% ・管理会社：61.3% ・その他に委託：22.4% ・不明：6.1%	1,534 棟の回答 (分母)
長期修繕計画の見直し	・おおむね5年毎：56.3% ・大規模修繕直前：12.5% ・大規模修繕直後：10.1% ・その他の時期：9.4% ・見直していない：5.7%	1,534 棟の回答 (分母)

平成30年度
マンション総合調査
結果報告書

国土交通省
住宅局市街地建築課
マンション政策室

長期修繕計画 考え方

長期修繕計画の考え方

- 管理組合は区分所有法第3条の団体として、建物並びにその敷地及び附属施設の「**管理**」を行う。
- 管理のうち、建物・敷地・施設・設備等の維持保全を長期にわたり行うために「**長期修繕計画**」が作成されている。
- 長期修繕計画では、推定修繕工事項目・推定修繕周期・推定工事費を設定し、それに基づく「**資金計画**」を作成する。
- 資金計画では、管理費・各種使用料からの繰入金も考慮し、その支出の原資となる「**修繕積立金**」を算出する。
- 設定される修繕積立金は、計画の補正並びに物価の変動及び社会情勢の変化を考慮していないため、一定期間で「**見直し**」を行う。
- 長期修繕計画は、各区分所有者が負担する修繕積立金の必要額を算出し、「**合意形成**」するためのエビデンスになる。

マンション管理の2つの視点
＜長期修繕計画のモニタリング＞

長期修繕計画 「モニタリング」

メリット

モニタリングのメリット

- マンションの維持保全に必要な**修繕積立金の適切性を検証する**ためには、長期修繕計画を適宜見直し精査することが大切
- 長期修繕計画を見直すのは、おおむね5年間隔（見直しあり）が推奨されてるが、**実行と計画は必ずズレていくもの**と考え、適宜修正することが望ましい。
- 資金計画を見守ることで、修繕積立金の適切性と収支バランスについて、**早期に検討**することができる。
- 修繕積立金の**急激かつ大幅な値上げ**など、管理組合の合意形成が困難な事態にならないよう予防することができる。
- 直近の修繕工事項目を把握し、劣化調査等による**必要性の検証及び費用縮減のための相見積り**などについて、時間に余裕をもって対処できる。
- 事業計画（案）の作成及び総会への議案上程についても、**理事会等の取組が円滑**になり、必要な修繕が遅延せず実施できる。
- 長期修繕計画を作成するためには、手間ひまと高額な費用が掛かっていることが多いので、**費用対効果の観点からも有効活用**することが必要

マンション管理の2つの視点
＜長期修繕計画のモニタリング＞

「モニタリング」 チェックポイント

現状把握

マンションの現状をチェック

- ☑ 事業計画となるべき長期修繕計画工事の実行状況の確認
 - ・年度ごとの修繕工事項目を確認し、**計画とのズレ**を把握する。
- ☑ 計画設定されている修繕工事が実行されていない場合の理由の確認
 - ・修繕周期の変動理由を明確にし、**計画の補正**を行う。
- ☑ 未実施修繕工事の周期変更による影響調査及び実施時期の再設定
 - ・未実施工事の予算化のための**点検・調査・診断**等を行う。
- ☑ 計画上の修繕工事項目の追加・変更・削除の必要性の確認
 - ・計画外の修繕工事の**追加**並びに計画の**変更**及び工事の**削除**を行う。
- ☑ 現在の修繕工事実施状況と資金計画との整合確認
 - ・進捗に応じた修正内容と**資金計画が整合**しているか確認する。
- ☑ 段階増額積立方式と均等積立方式のメリット・デメリットを確認
 - ・均等積立方式に変更するためには、**管理費等のリバランスが必要**になる。

マンション管理の2つの視点
＜長期修繕計画のモニタリング＞

「モニタリング」 チェックポイント

見直し修正

長期修繕計画の進捗をチェック

- ☑ 長期修繕計画の修繕工事実施に関する変更があった場合
 - ・計画を補正し、直近での修繕工事の**事業計画化の必要性**を判断する。
- ☑ 事業計画化が必要な修繕工事がある場合
 - ・工事設定時期から逆算し、**相見積りなどの実施計画を立案**する。
- ☑ 未実施工事の修繕周期の再設定
 - ・未実施工事の点検・調査・診断等に基づき、**適切な時期に再設定**する。
- ☑ 計画外の改修工事等の追加がある場合
 - ・計画外の工事を計画周期に組み込み、**資金計画との整合**を確認する。

＜現在から長期修繕計画期間末までの資金計画シミュレーションの実施＞

- ① 長期修繕計画の経過期間分を補正後削除し、その期間分を計画期間末に加え計画期間（30年以上）に**再構成**する。
- ② 追加期間分の推定工事項目の修繕周期・概算工事金額を仮設定をすることで、計画期間（30年以上）の**資金計画が整合するか検証**する。

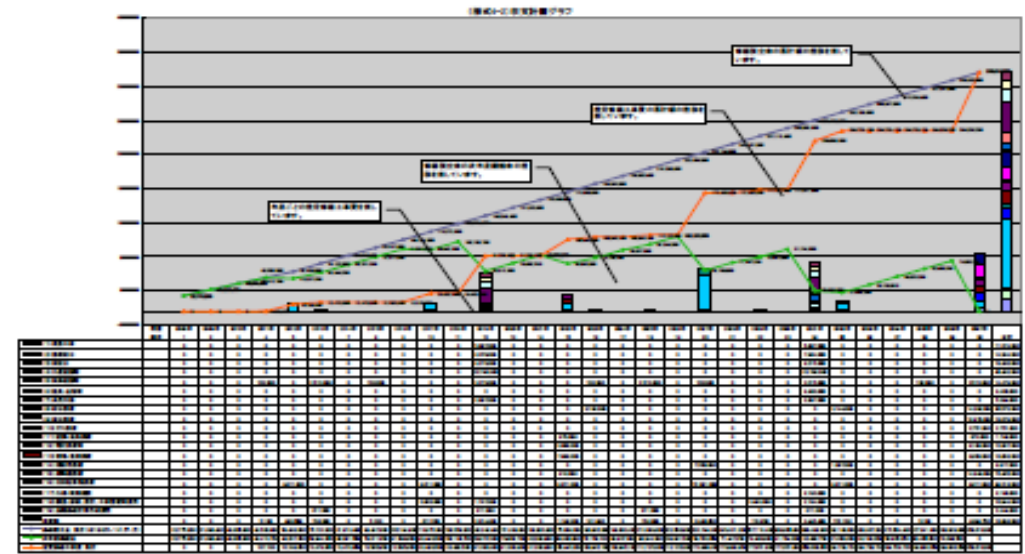
マンション管理の2つの視点
＜長期修繕計画のモニタリング＞

「モニタリング」 チェックポイント

長期修繕計画書の 活用

長期修繕計画書を活用

- 直近3年程度の修繕設定を把握し、**計画との差異を補正**する。
- 計画期間を補正した内容で現行修繕積立金の**過不足を検証**する。
- 次年度以降の設定工事を事業計画化するため、情報収集・見積取得の**方針を確認**し、具体的に検討を開始する。



＜検討時推奨資料＞

- 長期修繕計画標準様式
- 長期修繕計画作成ガイドライン
- マンションの修繕積立金に関するガイドライン

(国土交通省令和3年9月改訂)

マンション管理の2つの視点
＜長期修繕計画のモニタリング＞

長期修繕計画の 「モニタリング」

ルーチンワーク

【管理組合の規定】

➤ 長期修繕計画に関する管理規約の確認（マンション標準管理規約例）

- ・ 第32条第三号 ➡ 管理組合の業務
- ・ 第48条第五号 ➡ 総会の議決事項
- ・ 第54条第三号 ➡ 理事会の議決事項
- ・ 第64条第2項 ➡ 帳票類の作成、保管
- ・ 別添4 管理情報提供様式 8 ① ➡ 長期修繕計画の有無

【管理組合の運営】

➤ 長期修繕計画の「モニタリング」を役員交代時の引継ぎ事項に設定

- ・ 新期開始後に理事会役員による「共用部分確認見学会」を設定する。
- ・ 新期開始後に新旧役員間で長期修繕計画の「引継ぎ」を行う。
- ・ 修繕積立金に影響するような修正がある場合は改めて「見直し」を行う。

※ 「モニタリング」を每期理事会の通常業務に設定して情報共有し、長期修繕計画への関心を持ち続けることが大切である。

マンション管理の2つの視点
＜長期修繕計画のモニタリング＞

長期修繕計画の 「モニタリング」の すすめ

長期修繕計画の「モニタリング」は維持保全の基礎

- 長期修繕計画の「**モニタリング**」は、マンションを維持保全するうえで、管理費等の「**リバランス**」と並んで重要な「**2つ**」の視点のひとつである。
- 長期修繕計画は、マンション管理組合運営にとって**非常に重要**なものであることを共通認識する。
- マンションの維持保全に必要な修繕積立金の適切性を検証するため、每期、長期修繕計画の**内容を更新**して確認する。
- **資金計画がマイナス**になるときは、修繕工事費、修繕周期、修繕積立金額を**適宜見直し**することが大切
- 管理不全マンションの典型的症状は、修繕積立金不足で必要な修繕が行われず、マンションの価値が減少する悪循環に陥ることであるため、「**管理への無関心**」が最大の敵と認識する。
- 「**長期修繕計画標準様式・長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント**」及び「**マンションの修繕積立金に関するガイドライン**」の見直し内容を確認する。
- 長期にわたり価値あるマンションであるために、**管理組合の重要業務**として、長期修繕計画の「**モニタリング**」を実行する。

マンション管理の2つの視点
＜おわりに＞

マンション管理の 新たな視点

マンション管理の新たな制度への対応

＜マンション管理の2つの視点＞

- ◎ 「**管理費等のリバランス**」（管理費・修繕積立金・使用料の適正化）
- ◎ 「**長期修繕計画のモニタリング**」（修繕実施・資金計画の適正化）

※ マンションの維持保全に必要な「資金」と「修繕」に関する基本的課題に対応するための重要事項

＜マンション管理の新たな制度＞

- ◎ **マンション管理適正化推進計画制度**（地方公共団体）
- ◎ **管理計画認定制度**（管理組合）

※ マンション管理の適正化を目的とする管理計画の認定基準として、長期修繕計画及び修繕積立金に関する事項が最も重要

＜管理組合の新制度への対応＞

マンション管理の2つの視点で管理組合の現状を見直し改善することは、結果的に「管理計画認定基準」を満たすことにもつながり、マンション管理の適正化への具体的対応にもなるため、**将来を見据えた新たな視点**での取組を推奨する。