

マンション 管理センター通信

特集 民法改正とマンションの管理組合運営 その1

■マンション管理基礎講座 管理組合の総会運営を基礎から学ぶ
～準備、開催要領、終了後の対応など～ 第4回

■最近の相談から 総会の準備等に関する相談から



第
169
回

マンション管理組合の「個別性」に応じた適切な支援策を考える

マンション管理士

掛川 明彦（越谷市在住）

はじめに

“光陰矢の如し”と言いますが、マンション管理士の登録をしてから今年で10年になりました。現在、越谷市を中心にマンション管理組合の顧問を務めながら、埼玉県分譲マンションアドバイザーなどの公的業務も務めております。

マンション管理士としてこれまで支援してきた管理組合は、住戸20戸～500戸、築年数1年～42年、小規模～大規模単棟型から中規模複合用途型、団地型まであり、それぞれに特有の「個別性」があります。その経験から、管理組合が抱えている問題、解決すべき課題の優先順位など、支援方法はこの「個別性」により全て異なると感じています。課題の全てを満たす“正解”を見いだすことは困難なため、管理組合にとっての“最善”を目標において、理事会運営を中心に支援してきました。

今回、この中から“新築・大規模単棟型”管理組合での支援業務を振り返り、その成果について紹介したいと思います。

A マンション管理組合の支援の事例

顧問業務受託の経緯

Aマンションは、越谷市所在、築6年、RC造8階建て、単棟型、住戸381戸で、役員は10名、輪番制2年の任期、半数交代での運営です。

2015年Aマンション管理組合（以下「A組合」といいます。）の初代のB理事長から、築1年の大型マンション管理組合を適切に安定して運営していくために、マンション管理士に顧問業務を依頼したいとの相談がありました。そこで理事会に出席してマンション管理士業務の説明会を行い、総会の承認を得て顧問業務を開始し、現在も顧問を継続中です。

これ以前の受託業務の多くは、諸問題を抱えた築10数年以上の管理組合を、解決に向け顧問として理事会を支援することでした。この業務に取り組むに当たり、新築後1年のA組合に対して、何を支援し何を成果とするべきか、マンション管理士の業務のあり方を深く考える契機となりました。

新築マンション特有の課題

顧問として第2期目の理事会に参画し、敷地、建物、設備の状況、管理規約、細則の設定、理事会運営の状況、管理委託契約の内容、管理会社の受託業務の実施状況など、管理組合運営の現状把握に努めました。A組合の会計収支も含め管理運営全般を把握していく中で、新築マンションに特有と思われる課題が見えてきたため、その解決に取り組むことにしました。

修繕積立金の値上げが「9回」

新築2年目のため建物、設備の維持保全に関わる直近の問題はありませんでした。次いで分譲時に設定された期間30年の長期修繕計画の内容を確認したところ、修繕積立金の値上げを9回重ねるいわゆる「段階増額積立方式」が採用されていて、計画期間末には当初額の「450%」になる設定でした。これは、分譲会社が管理費等の負担額を低く見せる販売戦略と考えられます。平均的な購入者を30歳代中盤と推定し人生設計を考えると、修繕積立金が3年おきに9回も値上げされ、収入増が想定できない時期に負担額が最高となるため、実現が困難ではないかと思いました。

理事会で現行の長期修繕計画が上記の問題を含んでいて、この解決には計画期間中は一定額を支払う「均等積立方式」への早期移行が必要であ

ると解説し、さらにそれには越えなければならない“壁”がいくつかあることを説明しました。

「均等積立方式」への取組

理事会で議論した結果、「均等積立方式」の方が組合員の家計も安定し、長期修繕計画も確実に実行できると判断されました。そこから、積立方式の変更実現に向け“壁”を乗り越えるための検討を始めました。この壁とは、「均等積立方式」に移行すると修繕積立金額が、現状の約3倍弱となることです。そこで、修繕積立金の値上げ幅を抑えるため次の3つの対策を掲げました。

- ①計画期間中の修繕工事項目の内の一部を見直して、削除または修繕周期を延長し推定工事費累計額を縮減する。
- ②駐車場使用料等の必要経費を除いた使用料収入を修繕積立金に計上変更し、管理費会計に必要経費を繰り入れる。
- ③②のため管理費会計の支出が収入を上回る“赤字会計”に陥ることから、管理費会計の支出項目を精査縮減し、不足分を管理費値上げで補う。

「管理費等のリバランス」の実施

3つの対策には管理費と修繕積立金の「値上げ」という痛みも伴いますが、この取組全体を「管理費等のリバランス」と命名し、以下の3つのプロセスで実行に移しました。

第1に、第1回目の修繕積立金の段階増額値上げを、第3回通常総会で実行しました。第2に、第4期の臨時総会で管理規約を改正し、必要経費を除いた使用料を修繕積立金会計に計上することにより積立額を増加させました。一方この措置で管理費会計が赤字になるため管理費を値上げし、その値上げ相当額を修繕積立金から減額して、月額支払総額を変えずに管理費等のリバランスを実行しました。第3に、第4回通常総会での長期修繕計画の見直しです。使用料収入の増額計上、一部の工事項目の削除と修繕周期の延長などにより、修繕積立金の値上げ幅を当初設定額の約2倍弱に抑えたうえで、段階増額積立方式から均等積立方式に変更しました。これらの問題提起から約2年かかりましたが、無事実現することができました。

新築間もない管理組合で値上げを伴う合意形成は、組合員のマンション管理への認識も深まっていないだけに理解を得るのが難しく、実行には理事



写真 理事会出席中の筆者（左端）

会の“決断”が必要になります。歴代理事長の将来の資産価値維持に向けた改善への強い信念と指導力により、説明会、総会等で組合員を説得し、大きな“壁”を乗り越えることができました。

新築マンションでも課題の気付きが大切

新築マンションでは初めて住宅を購入する若い世代も多く、マンションの情報や知識は豊富ですが、入居後の「マンション管理」の知識や経験が少ないため、管理会社主導の管理運営が多いと思います。しかしながら、今回の「管理費等のリバランス」は誰からの提案もないため、組合員自らがこうした問題があることを認識することが必要です。

A組合の事例は、管理組合運営の根幹に関わる収支構造の改善です。新築当初から熱心に課題改善に取り組んだことで、管理優良マンションとの評価を得て、居住者の方も長く安心して暮らしていけると思います。一方、管理組合の運営に無関心であれば、経年とともに財務状況も逼迫し最悪の場合は管理不全マンションに至る可能性も生じると考えられます。

管理組合の方々が「ONE TEAM」となって、この事例のような課題に早く気付き、“強い意志”を持って改善に取り組むことが大切です。

おわりに

令和の時代を迎え、高経年マンションも急増していくなか、マンション管理適正化法において適正な管理計画を有するマンションを認定する「管理計画認定制度」等の制度改正が見込まれ、マンション管理も診断・評価等によって価値が見直されていく変革期に入ったと思います。この変革に対応するため、マンション管理士は今後どうあるべきかを日々考えながら自己研鑽に努め、マンション管理に関わる各方面の方々とともに、管理組合の皆様に貢献していきたいと思っています。