

マンション管理セミナー

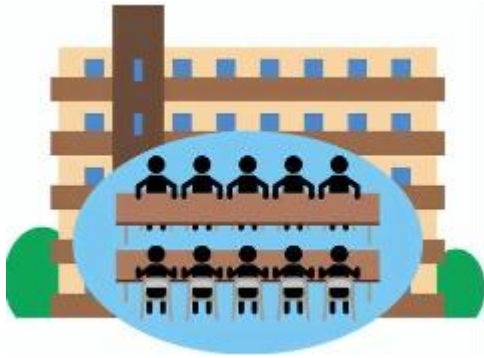
テーマ：築浅マンション
高経年マンション
小規模マンション
それぞれの課題とその対応



講師：塩津 富久郎
(マンション管理士)

川口市マンションコミュニティ連絡協議会

マンション管理セミナー



序章：理事会について



川口市マンションコミュニティ連絡協議会

築浅マンション、高経年マンション、小規模マンション それぞれの課題とその対応

マンション管理組合の目的



良好な住環境の確保
資産価値の維持



その目的を達成するための組織

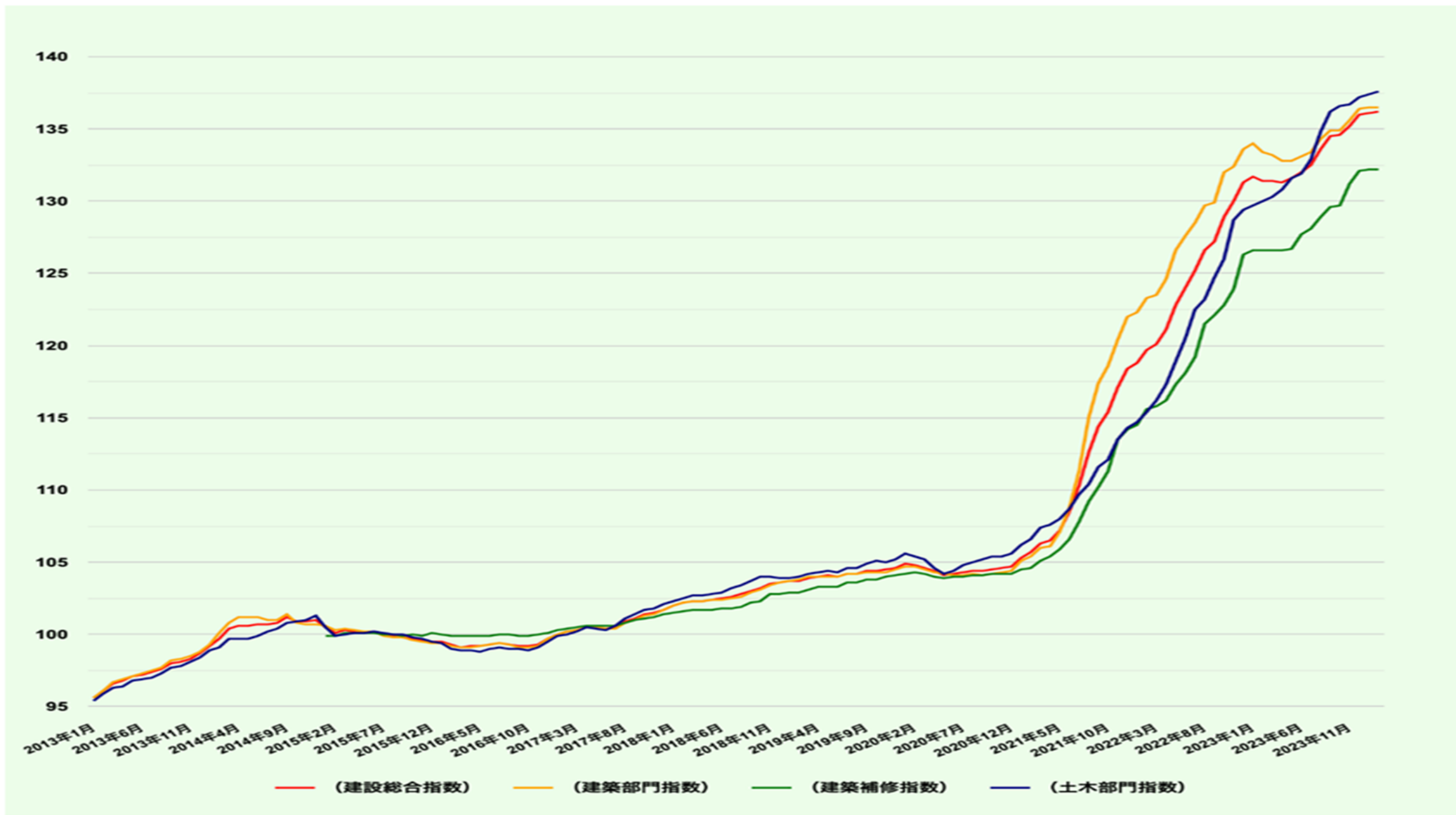


理事会

理事会の仕事

- ① 今ある問題の解決
- ② 将来への備え

建設資材物価指数 品目別総合 (全国)



<今ある問題の解決>

自分のマンションに「今ある問題」を把握し優先順位をつけて
解決していくために必要なのは



「適切な管理体制」

<将来への備え>

今後も続くといわれている物価高騰により「これからのマンション住まいは
増々お金のかかる住まい方になっていく」事が确实視されている中で
「良好な住環境の確保と資産価値の維持」をしていくために必要なのは



「必要な資金の確保」

※この「適切な管理体制」と「資金の確保」をどのように両立させていけるのかが
今後のマンション管理の最大のポイント。

マンション管理セミナー



テーマ：築浅マンション
課題とその対応

川口市マンションコミュニティ連絡協議会

「築浅マンション」の課題とその対応

- 1、分譲会社のアフターサービス期限への対応
- 2、理事会運営の仕組み作り
- 3、段階増額方式の1回目の増額議案への準備

分譲業者によって決められたものの内容確認

- 4、管理規約
- 5、管理委託契約と管理会社
- 6、管理費
- 7、長期修繕計画と修繕積立金

- 1、アフターサービス期限への対応（1年・2年・5年・10年）
 - ・不具合箇所は期限内の通知のみで有効
 - ・期限経過後は管理組合に施工不良の証明義務

<前提となる考え方>

- ① 施工会社は限られたぎりぎりの予算と工期で建築→不具合箇所は出るもの。
- ② 管理会社と分譲会社の関係を考えれば管理会社が積極的に管理組合の為に対応してくれることはない。



<アフターサービスの期限と主な内容>

- ・ 1年 植栽（枯れ対応）
 - ・ 2年 タイルの浮き・剥がれ、コンクリートのひび割れ
・ 破損、機器の作動不良、建具のガタツキ、ペンキの剥がれ、
（1年、5年、10年以外のすべてのキズ・不具合等）
 - ・ 5年 配線・配管の不良、破損、漏水
 - ・ 10年 屋内への雨水の侵入、構造耐力上影響のあるもの
- *（一社）不動産協会の中高層住宅アフターサービス規準

アフターサービスを使いたい



アフターサービス期間が切れる前に不具合を把握し、売主の保証を活用したい。

※築浅マンションの管理組合が行うべき最大の業務



- * 2年目に向けて・・・初年度総会にて「共用部分の第三者調査」予算の確保
- * 10年目に向けて・・・前年総会にて「共用部の第三者調査」予算の確保
- ・事前に2年目、10年目の期限が何年何月何日かを確認のこ

2、理事会運営の仕組み作り

- ・2年目頃から管理会社お膳立ての理事会運営方式の改善、変更



変更事項や改善事項は規約化・細則化することが重要
(管理規約（細則）の確認・見直しと同時進行で)

3、5年目：段階増額方式での1回目の増額への対応

①修繕積立金の増額は総会決議

- ・総会決議に向けての準備

＊管理費等の経費削減要望の噴出の可能性あり
(管理仕様の確認・見直しと同時進行も)

- ・段階増額方式→均等積立て方式への変更のタイミング

②マンション保険の契約更新時期（5年満期）

- ・分譲時契約内容の見直し

※この時期で将来を見据えた管理体制・資金計画の見直しができるれば理想的。

4、＜管理規約の内容確認＞

①標準管理規約との差異を確認。

＊標準管理規約との違いは管理組合にとっては適切か。

②管理規約、使用細則と実態との不整合な部分の確認とその対応。

5、＜管理委託契約書の内容確認＞

①標準管理委託契約書との差異の確認。

・上記の違いは管理組合にとっては適切か。

②管理仕様の内容と単価はそれなりに納得できる範囲か。

・適正仕様、適正単価は多くの見積書から導き出されますので他の点検業者からの見積もり取得は重要（一括見積業者の活用）

6、＜管理費の支出項目の確認＞

・管理会社への管理委託料（一般的に管理費の70%～80%）

・共用部分の電気料

・保険費用

7、＜修繕積立金＞

- ①積立金は長期修繕計画に基づいた積立金額になっているか。
- ②積立方式は国交省の推奨する均等積立方式としているか。
 - ・段階増額方式継続の場合はそのリスクを共有しているか。
- ③機械式駐車場等の使用料はその管理費用負担後の余剰金は修繕積立金としているか、又は独立会計としているか。

8、＜長期修繕計画＞

- ①計画期間は30年以上で2回の大規模修繕工事が含まれているか。
- ②長期修繕計画を一定期間毎に見直す計画としているか。
- ③見直した長期修繕計画書について総会承認を得ることとしているか。
- ④次期の事業計画に長期修繕計画書の内容を反映させているか。

マンション管理セミナー



テーマ：高経年マンション
課題とその対応

川口市マンションコミュニティ連絡協議会

「高経年マンション」の課題とその対応

1、高経年マンションが直面する大きな3つの課題

- ①建物・設備の老朽化・陳腐化・・・管理の困難さの増大
 - ②居住者の高齢化（役員の高齢化）・・・管理能力の低下
 - ③資金需要のピーク（築30年～40年の10年間が費用のピーク）
- ※管理の困難化、資金需要に対応できないマンションの増加

2、高経年マンションに求められるもの（管理の質の変化への対応）

①管理体制の変更

高経年マンションに対応した管理組合運営を行うには何よりも「管理の継続性」と「管理の専門性」が必要。

- ◎輪番制＋管理会社体制からの決別→立候補者＋専門家＋管理会社体制へ
・特に1年任期の輪番制の廃止は重要・・・従来体制のままでは絶望的

<役員体制>

- ・ 良きリーダー（理事長）の選任＝立候補を依頼
リーダーへの協力者（役員）・・・1～2名でも
- ・ 輪番制→立候補＋2年任期1年半数交代輪番制の併用への変更。

②マンション管理士等専門家の活用

- ・ 管理全般についての専門知識・ノウハウ・情報の取入れ。
- ・ 管理組合としての取り組むべき課題と優先順位の明確化。
- ・ 役員就任への不安の解消と組合活動の一定水準の確保。

③管理に必要な資金の見直し

- ・ 管理費・・・管理仕様の見直し
- ・ 自分のマンションに見合った長期修繕計画への見直し
- ・ 長期修繕計画に基づいた修繕積立金

④将来設計

- ・ 築30年超からは「若者世代から中古物件として選ばれるために」を意識した建物・設備のバリューアップ改良工事の推進。

マンション管理セミナー



テーマ：小規模マンション
課題とその対応

川口市マンションコミュニティ連絡協議会

「小規模マンション」の課題とその対応

川口市の分譲マンション実態調査（H30年）

総棟数 998棟（平均戸数55.8戸）

①	20戸未満	118棟	(11.9%)	
②	21戸～39戸	381棟	(38.4%)	・ ・ ①+②=50.3%
③	40戸～59戸	216棟	(21.9%)	・ ・ ①+②+③=72.2%

- 1、中規模、大規模マンションに比べて管理費や修繕積立金の戸当り負担が高い（高くなりやすい）→ 最大の課題
- 2、役員のなり手不足
- 3、管理会社もあまり積極的になってくれない。

「今後のマンション政策に関する検討会」（令和5年8月.国交省）

<マンション管理士の専門性の向上等>

○また、今後管理会社が撤退し、自主管理となるマンションも増加すると見込まれるが、その際にも地方公共団体と連携する形も含めたマンション管理士による管理水準の維持が期待される。

* 実際に大手管理会社から契約解除、契約不更新される小規模マンションが続出している。

<対応>

* 一にも二にもローコスト運営の体制作り

理屈抜きに「高コスト」を見直さないと小規模マンションに未来はない。

- ・ 小規模マンションのハンデを認める
- ・ プライドは捨てる



次の「資金不足への対応」内容の実行

「資金不足」への対応（共通）

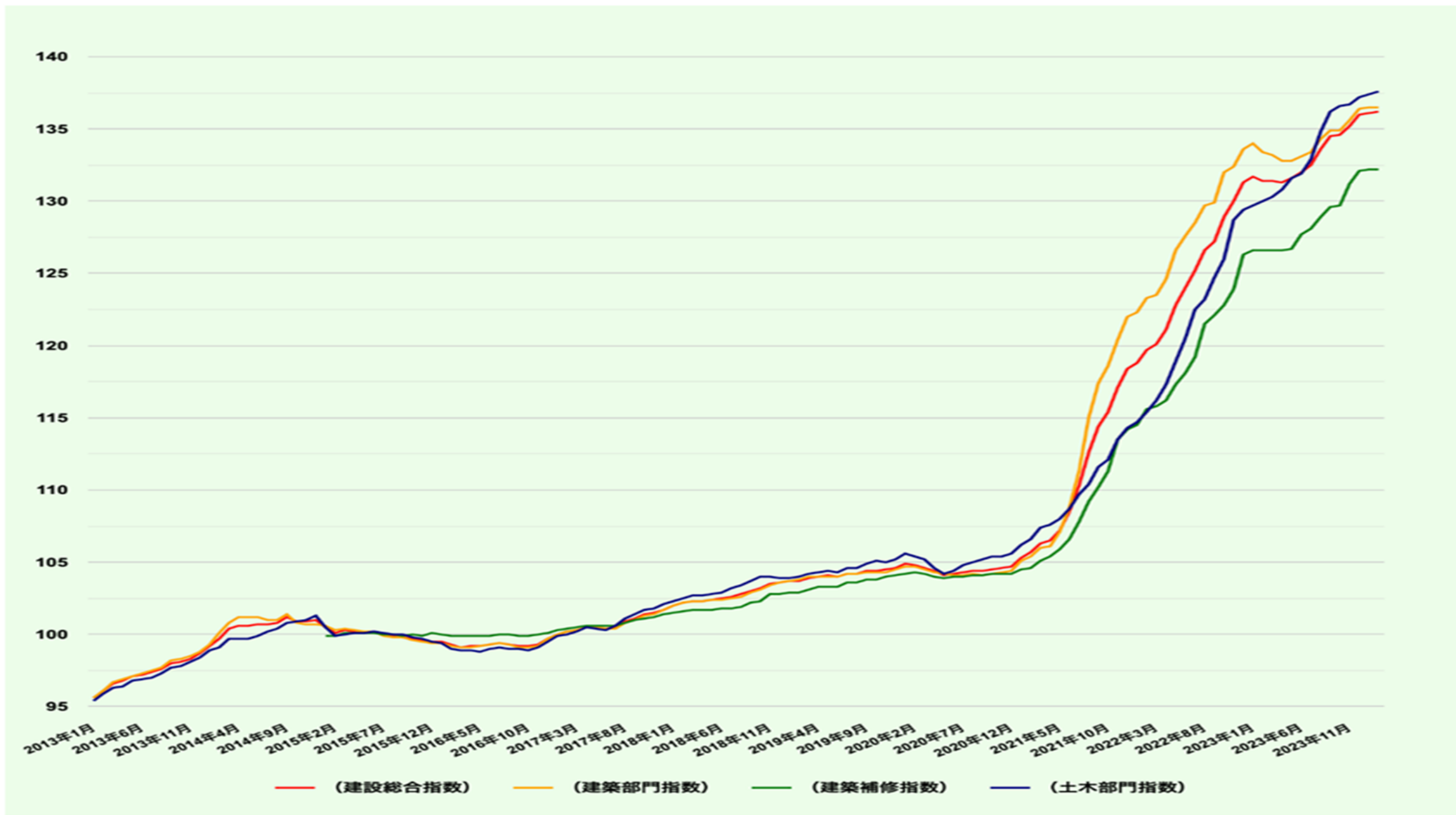
< 管理会社に依存した管理からの脱却 >

- ・ 管理費の70%～80%を占め、今後も委託料のアップが確実視されている管理委託料の削減は避けて通れない。

< 経費削減委員会を設置する > ・ ・ 理事会承認で可能

- ・ 「このままでは管理費、修繕積立金の大幅アップが避けられない」ことの説明会の実施。
 - * 危機感の共有（理事会・理事長の暴走と思われないうために） ・ ・ 重要
- ・ マンション管理士等の専門家の参加を推奨
 - 管理費の支出内容の見直し
 - 長期修繕計画内容の見直し
 - 別途収入増への模索

建設資材物価指数 品目別総合 (全国)



< 管理費の支出内容の見直し >

1、管理委託費の見直し

①管理委託内容（仕様）の見直し

- ・分譲系大手管理会社は理屈抜きに変更する。
- ・経費削減を目的とした管理会社数社からの見積もり取得（現含む）
- ・上記の結果状況により管理会社の変更も



②管理委託方式の見直し（全部委託から一部委託へ）

- 管理会社の業務・・・
- ①管理費の徴収、業者への支払い、決算書作成
 - ②建物・設備の点検と修繕対応
 - ③共用部の清掃
 - ④管理員業務
 - ⑤理事会・総会支援

Aパターン：②の業務を管理組合が各業者に直接発注へ・・・◎推奨

- ・管理組合負担が比較的少なくコスト削減効果大きい
- ・このタイミングでマンション管理士等専門家の活用も



Bパターン：①の業務のみ→管理会社に委託。

②～⑤の業務→管理組合＋マンション管理士等専門家

* Bパターンに適したマンション＝フルタイム管理員の存在

* 築浅から上記管理方式の導入でビンテージマンションを目指す組合も。

2、電気料金の見直し

①照明用器具の変更→LED化

②動力用電気の契約方式

・ 負荷設備契約→主開閉器契約へ（電子ブレーカー）

3、保険契約内容の見直し（マンション総合保険は5年契約が一般的）

①管理会社と契約の場合→地元の他社保険代理店複数から提案見積もりを

<長期修繕計画の見直し>

1、長期修繕計画の見直し（建物・設備）

- ・最新データでの長期修繕計画書の作成

* マンション管理センターの「長計・修繕積立金算出サービス」（1棟3万円程度）や住宅金融機構の「長期修繕ナビ」（無料）の活用も。

- ・予防保全→予兆保全に（一部事後保全も）
- ・修繕対象項目及び修繕周期の見直し

2、見直し後の長期修繕計画の総会承認と修繕積立金の改定

3、各種補助金の活用

- ・国、県、市の補助金情報の収集

※別途の収入増への模索⇒〈別途収入増への模索〉

1、空きスペースの活用

- ・トランクルーム
- ・バイク置き場の外部貸し⇒駐車場、
- ・自販機の設置等

質問の時間を取りました。

本日はご清聴ありがとうございました。

**今後の運営に反映するため、
アンケートに
ご協力をお願いします。**

川口市マンションコミュニティ連絡協議会