

認定制度時代のマンション管理

～適正な管理のマンションに向けた

課題と対策のポイント～

2023年7月29日

くりはらマンション管理士事務所
株式会社 オフィスN

マンション管理士・行政書士 栗原 典子

栗原 典子

(株)オフィスN くりはらマンション管理士事務所 代表
早稲田大学人間科学部環境科学科 卒業



- マンション管理士
- 行政書士
- 2級建築施工管理技士
- マンション維持修繕技術者
- 防災士
- 宅地建物取引士
- ヘルパー2級

- ◆ 市川市・船橋市・白井市・印西市マンション管理相談員
- ◆ 千葉県マンション管理士会会員
- ◆ 千葉県行政書士会会員
- ◆ 認定マンション管理士
- ◆ マンション適正化診断マンション管理士
- ◆ 東京都港区マンション実態調査員


【実績】

- ① マンション管理顧問契約 22件（現在）
 - ② 大規模修繕工事等各種工事支援
 - ③ 役員のなり手不足対策検討支援
 - ④ 管理規約改正支援
 - ⑤ 管理会社見直し支援
 - ⑥ 植栽管理見直し支援
 - ⑦ マンション再生検討支援
 - ⑧ 団地建替え支援
- 他

こちらのお問い合わせホームよりお気軽にご相談下さい

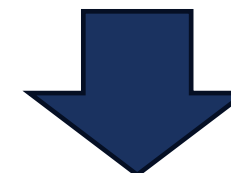
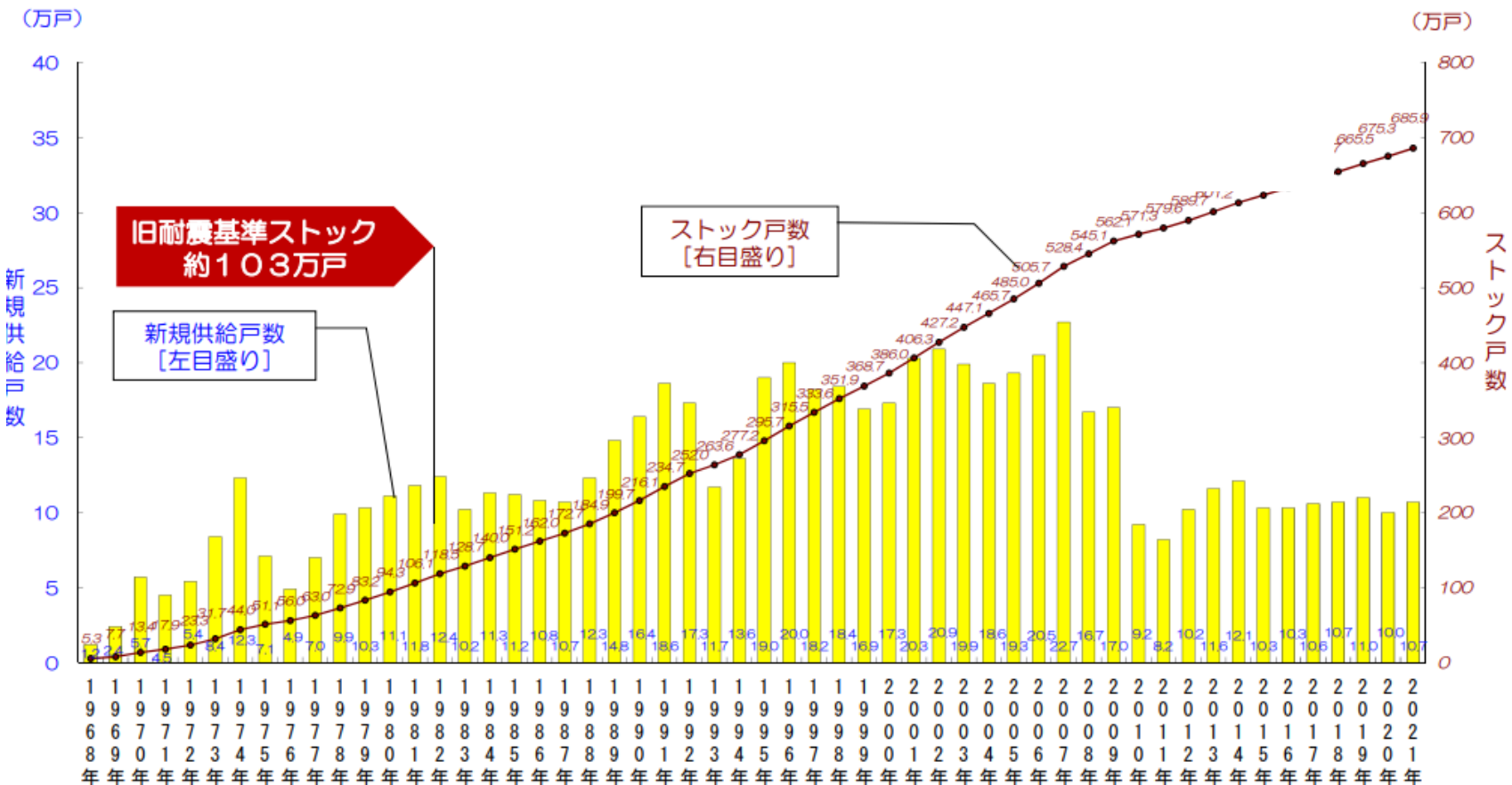
<http://www.mankan-office.com>





分譲マンションの現状と マンション管理計画認定制度

マンションの現状



マンションストック数
約686万戸
国民の1割超が居住

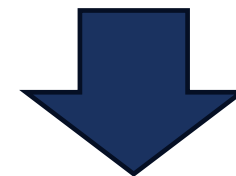
新築マンションの建設
数の減少

※ 1. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した。
 2. ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計した。
 3. ここでいうマンションとは、中高層(3階建て以上)・分譲・共同建で、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の住宅をいう。
 4. 1968年以前に分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。

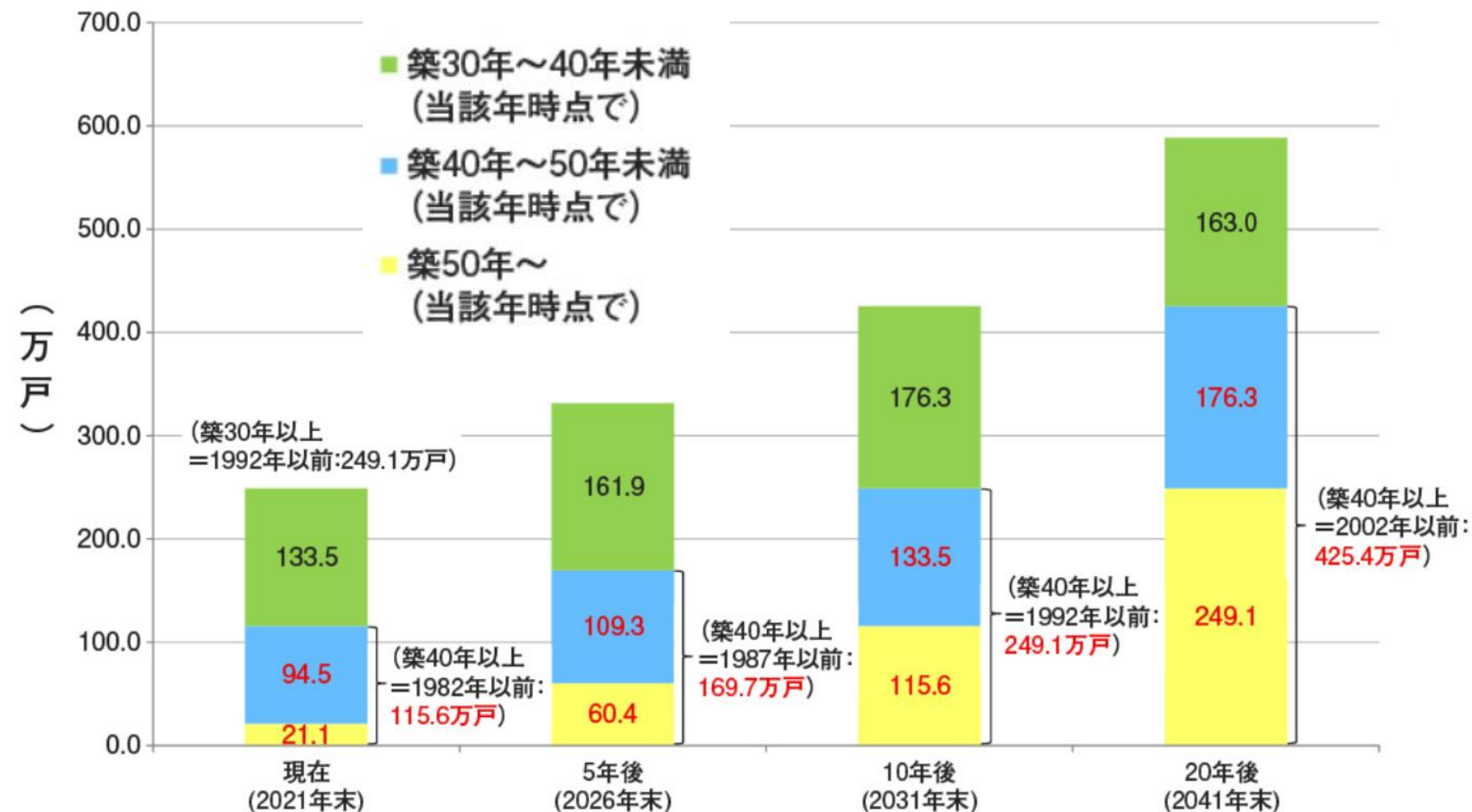
国土交通省公表データより

高経年マンションの増加

築40年以上のマンションは現在約**116万戸** 10年後には**2倍**、20年後には**3.5倍**

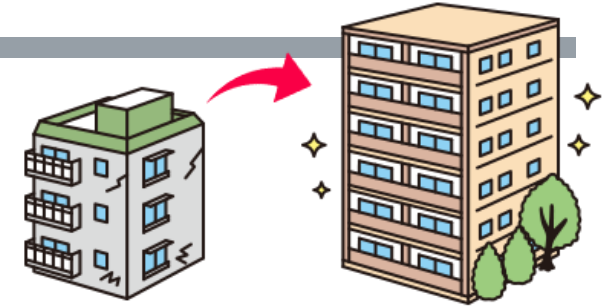


これまで以上に
マンションの管理方法
が重要となる。



建替えの検討 …

進んでいないのが現状
建替え実績累計263件



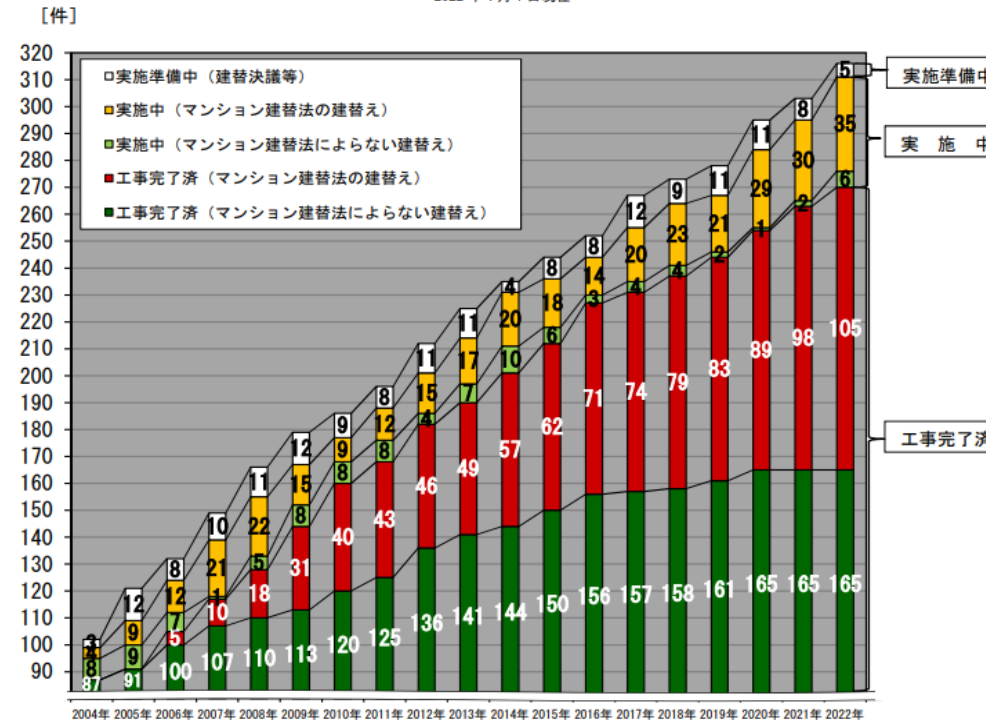
- 建替え事業における採算性の低下
- 区分所有者の負担額が年々増加傾向
- 鉄筋コンクリートの建物は適切な管理を行えば80～100年は使えるとも言われている。
- 検討期間に修繕をせずにいると激しく劣化する。
- 検討時期を逸すると、合意形成が難しくなる。

【長寿命化】

- 国は長寿命化も進めている
マンションの長寿命化等を支援する事業を創設
共用部・専有部の給排水管の更新
エレベーターの耐震改修 建物の耐震化 他

マンション建替えの実施状況

2022年4月1日現在



※ 国土交通省調査による建替え実績及び地方公共団体に対する建替えの相談等の件数を集計
 ※ 2004年、2005年は2月末時点、2006年、2007年は3月末時点、他は各年の4月1日時点の件数を集計
 ※ 阪神・淡路大震災、東日本大震災及び熊本地震による被災マンションの建替え（計115件）は含まない
 ※ 過年度の実績は今回の調査により新たに判明した件数も含む



既存マンションの適切な管理が重要となる。

マンション管理適正化法の背景

経年のマンションの急速に増加に伴い課題を抱えることに

- ① 区分所有者の高齢化・非居住化（賃貸化・空室化）
- ② 管理組合役員のなり手不足
- ③ 建物の老朽化
- ④ 住民の高齢化
- ⑤ 修繕積立金の不足（適正な修繕積立金を設定できない。）

その他マンションによる



適正な維持管理と円滑な再生化が必要

マンション管理適正化法改正の概要

管理水準の底上げを目的

- ① 国による管理の適正化の推進を図るための基本方針の策定
- ② 地方公共団体による管理適正化の推進のための計画を策定
- ③ **管理計画認定制度の策定**
- ④ 地方公共団体による助言、指導及び勧告



適正な管理を行っているマンションが評価される時代に

管理計画認定制度の基準

目的 : マンション管理の適正化を推進
 認定の有効期間 : 5年間（5年毎に更新申請を行う）

管理計画認定の基準

管理計画認定の基準	
1 管理組合の運営	
①	管理者等が定められていること。
②	監事が選任されていること。
③	集会在年1回以上開催されていること。
2 管理規約	
①	管理規約が作成されていること。
②	マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること。
③	マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的方法による提供）について定められていること。
3 管理組合の経理	
①	管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること。
②	修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと。
③	直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3か月以上の滞納額が全体の1割以内であること。

4 長期修繕計画の作成及び見直し等	
①	長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること。
②	長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること。
③	長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること。
④	長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと。
⑤	長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと。
⑥	長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること。
5 その他	
①	管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること。

管理計画認定制度のインセンティブ

①す・まいる債 利率上乗せ

管理計画認定マンション向け マンションすまい・る債のご案内

制度概要

マンション管理適正化法の改正に伴い、2022年4月から管理計画認定制度が始まりました。
住宅金融支援機構では、2023年4月からこの管理計画認定を受けたマンション（以下「管理計画認定マンション」といいます。）向けに、利率を上乗せしたマンションすまい・る債（以下「認定すまい・る債」といいます。）の募集を開始しました。

※管理計画認定制度についてはP3をご覧ください。

2023年度募集利率

通常

0.475%

(税引後0.4023% 小数点第5位以下切捨て)

※この利率は、2023年度発行の債券の受取利息額（税引前）の総額を債券発行から満期までの経過年数（10年）で平均した利率です。



認定すまい・る債の場合

上乗せ後

0.525%※

(税引後0.4447% 小数点第5位以下切捨て)

②リフォーム融資・住宅ローン金利引き下げ

【マンション管理組合】大規模修繕工事や耐震改修工事等を行う管理組合向け

管理組合のための
大規模修繕ローン

マンション共用部分リフォーム融資

共用部分リフォーム融資

<https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/index.html>

詳細はこちら



2022年10月1日借入申込受付分から

■管理計画認定マンションが大規模修繕工事等を行う場合、

マンション共用部分リフォーム融資の借入金利を年**0.2%**引下げ

さらに

マンションすまい・る債の積立を行っている
管理計画認定マンションの場合は、マンション共用部分リフォーム融資の借入金利を

合計で年**0.4%**引下げ

・融資金利には下限（0.1%）があります。

【区分所有者】管理計画認定マンションの住戸を中古住宅として売却する場合で、
購入者に住宅ローン利用の希望があるときの購入者の方向け

全期間固定金利の
個人向け住宅ローン

【フラット35】維持保全型

フラット35維持保全型

<https://www.flat35.com/loan/ijihozen/index.html>

詳細はこちら



2022年4月適合証明書交付分から

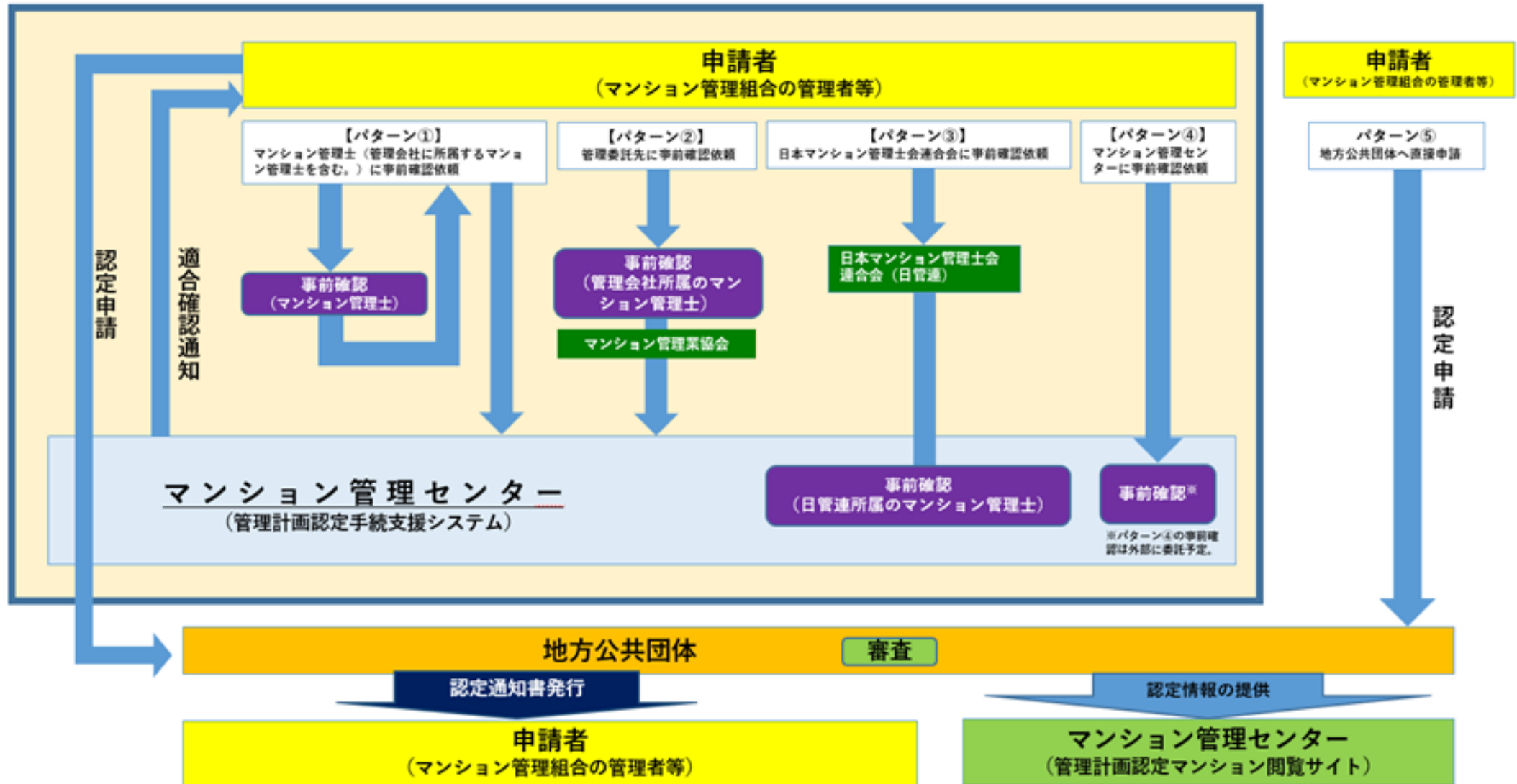
■管理計画認定マンションを購入する場合、【フラット35】の借入金利を

当初**5年間**年**0.25%**引下げ（2024年3月31日までの申込受付分）

手続き

 : 事前確認

(図) 管理計画認定の申請パターンと手続の流れ





適正な管理のマンシヨンに向けて 課題と対策のポイント

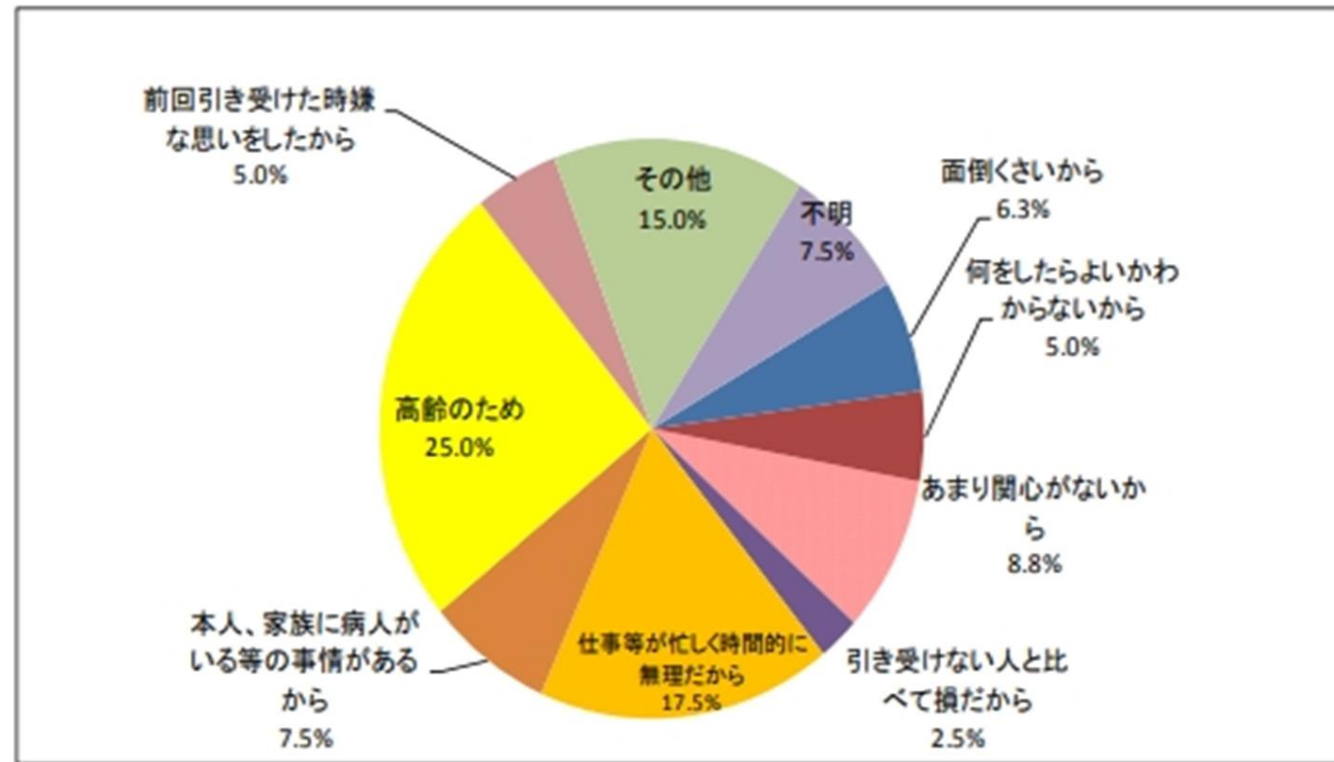
役員のみなり手不足

認定基準

【役員のみなりて不足の背景】

- ◆ 区分所有者の高齢化
- ◆ 住戸の空室化・賃貸化
- ◆ 管理組合活動の無関心
- ◆ 自分の財産への愛着がない
- ◆ 高経年マンション特有の
専門的知識の不足
- ◆ 若年区分所有者の
就業形態の多様化
- ◆ 強い意見を持つ方（クレーマー）の存在

管理組合の役員就任を引き受けない理由（重複回答） N=62



(H20住宅・土地統計調査より国土交通省再集計)

【対応のポイント】

Step1

- 役員要件を緩和する
組合員 → 組合員+配偶者+同居する成人の1親等内の親族（または2親等内）
- 役員の仕事を見直す。

Step2

- マンション管理士などの専門家を顧問として活用管理会社に委託できない部分を支援

Step3

- アンケート調査により実態を把握
- 管理組合（理事会）運営の見直し・役員の選出方法や理事会体制を検討

Step4

- 輪番制や役員定数の削減に伴い、理事会体制に不安がある場合は、外部専門役員（副理事長・理事）の登用を検討 ※ 監事職は実務支援が難しい

これからの選択肢として・・・**第三者管理者方式**

理事長のなり手がいない、理事のなり手もないなどの状況により、以下の方法もあります。管理会社では、すでに第三者管理者方式者（管理者管理）を新築マンションに導入、既存マンションにも提案しています。

- ① マンション管理士等による**第三者管理者方式**
理事長代行（理事長＝管理者を専門家に委託）
理事会あり
- ② マンション管理士等による**第三者管理者方式**
理事会を廃止
- ③ 管理会社が管理者となる**第三者管理者方式**
理事会を廃止
 - ・ 新築時から導入（三井・住友 他）
 - ・ 既存マンションでも（大和ライフ・合人社 など）

管理会社に依頼する時の注意点！

管理会社が管理者に就任する場合、区分所有者の利益追求と管理業者としても企業利益追求とは、立場や目的が異なると考えられることから、利益相反の観点から十分に配慮が必要である。

（国交省外部専門家活用ガイドラインより）

管理費等の滞納

認定基準



- 高齢による生活の困窮者が増えている。
- マンションの管理費等の支払いは、他の支払いに比して**優先順位が低い**。
- 多額になると、支払いが困難となる。
- 判断能力が低下などの場合、訴訟が難しくなることがある。（訴訟相手は子供ではなく区分所有者本人である）➡管理組合が特別代理人を立てる必要も
- 訴訟となった場合、遅延損害金のほか弁護士費用も支払うこととなる可能性が高く（判例あり）、滞納額の2倍近い支払い金額となる。

【対応のポイント】

- ◆ 少額のうちに、対応する。 ◆ 名簿により、緊急連絡先を把握しておく。
- ◆ 訴訟となった場合には、倍額になる可能性があることなどを丁寧に説明する。
- ◆ 支払い合意書を作成、当月支払い分＋滞納分割分を支払うことを約束してもらう。

建物の劣化

【建物の物理的劣化】

- ◆ 屋上防水の破断
- ◆ 外壁の膨れ・ひび割れ・爆裂
- ◆ タイルの浮き・剥がれ
- ◆ 廊下・ベランダ等の防水の破断
- ◆ 手摺・手摺根元の錆等 各鉄部の錆
- ◆ 窓サッシや玄関扉の劣化（雨水の浸水）
- ◆ 各外構（自転車置場・フェンス）の錆等の劣化



原則的にマンションは**予防（計画）修繕**

➡屋上や外壁などからの漏水事故に保険が殆ど適用されない

【設備の劣化】

- ◆ 給水管（共用部・専有部）の錆による詰まり・継ぎ手部分の劣化（漏水）
- ◆ 給水設備（ポンプ・受水槽）の劣化
- ◆ 雑排水管・污水管劣化（管の材料による）
（肉厚が薄くなる・ひび割れなどによる漏水）
➡ 特にスラブ下配管の排水管の改修が難しい
- ◆ 電気設備の劣化（引込盤の劣化やそれによる浸水）



配管類や窓サッシ等建具類の更新は、多額の費用を要するが、概ねマンションの一生に一度

- ✓ 修繕時期が重なるため**計画的に実施**
- ✓ **定期的な長期修繕計画の見直し**が重要
- ✓ 一時的な資金不足の場合**借り入れ等も検討**

認定基準

マンション保険料率の上昇

- ◆ 2022年10月にマンション保険の料率が上がった。
毎年のように上がっている
- ◆ 高経年マンションの保険料が高騰している。

【検討ポイント】

- 代理店に数社の見積を依頼(保険会社により保険対応する事故範囲が違い、大きな金額差に)
- 契約内容の見直し
- 免責金額の検討
- 地震保険を付保している場合はその要否
- 個人賠償責任保険を付保している場合はその要否

【対応ポイント】

- ◆ 事故申請件数も保険料査定の基準だと言われています。大幅な値上げを防ぐために、事故のすべてを保険申請すべきかどうかコントロールすることも必要
- ◆ 漏水事故の原因箇所の**修繕計画**を見直し、劣化による事故を防ぐ



- ◆ 機能的劣化…技術の進歩により、設置している設備や機器より優れたものが流通されるようになり、マンションの価値が下がる。

(玄関扉・窓サッシ・エレベーター・防犯システム)

- ◆ 社会的劣化…居住者のライフスタイルや社会的ニーズの変化により、建物を使用する居住者と建物自体にギャップが生じる。

(インターネット設備・BS/CSアンテナ など)

【対応ポイント】

認定基準

- ◆ 長期修繕計画に基づく修繕積立金の金額とすること。
- ◆ 長期修繕計画が存在すればよいというのではなく、修繕計画に計上されている工事項目について、管理組合で検討することが大切。
- ◆ 長期修繕計画を6～7年ごとに見直す。見直す際には、住民にアンケートを取るなど、ニーズを調査することも大切。

認定基準

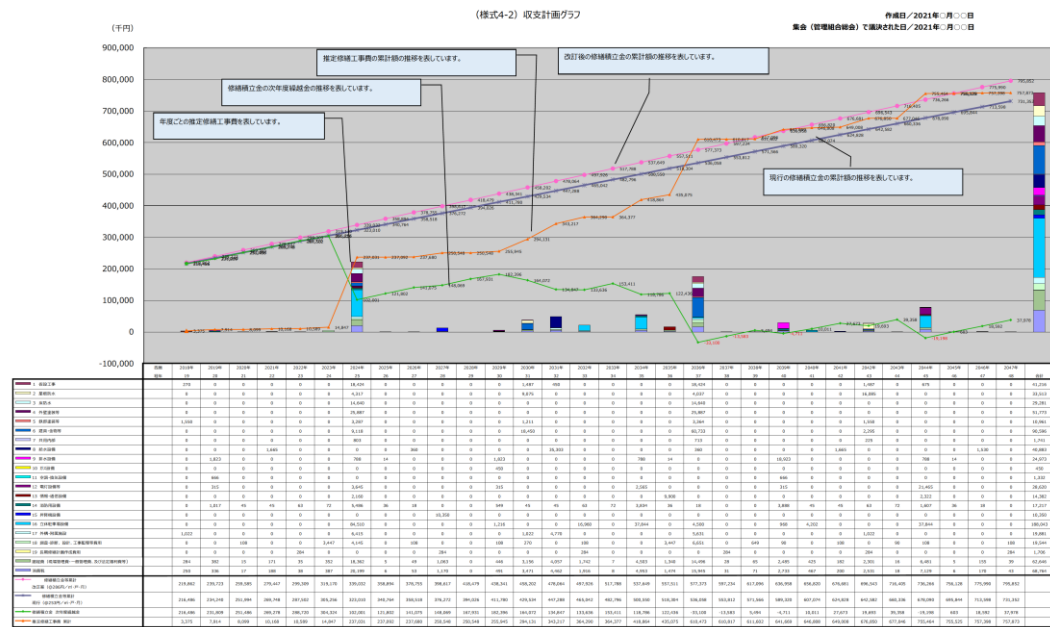
修繕積立金の不足

認定基準

- 適正な長期修繕計画を策定していない。
- 工事費用が高騰している。
- 社会の経済状況や高齢化により修繕積立金の値上げができない。
- 長期修繕計画を管理会社に依頼して策定はしているが、内容を認識していない。総会の決議をしていない。
- 先々の工事費用の負担について、受益者負担とならない。

【対応のポイント】

- ◆ 策定した修繕計画を放置しない。
- ◆ できれば、専門家と一緒に工事内容や資金計画を確認する。
- ◆ 段階的な値上げもやむなし。早めの値上げで値上げ幅を抑える。
- ◆ 6～7年ごとに必ず見直す。見直しはわずかな費用のはず。



クレーマーの存在

- 時間的な余裕がある方に多い
- 理事会の活動の一つ一つに異論を唱える。
- 役員のなりて不足などの状況を顧みず、理想論を唱え
- 建設的な意見を出さない

役員のやる気が消失 ➡ 役員のなりて不足が加速



【対応のポイント】

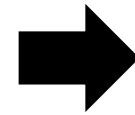
- ◆ 管理組合の役員になってもらう。
- ◆ 一つ一つに回答せず、まとめて回答する。
- ◆ あまりに酷い場合には、弁護士に相談も。

とはいえ、対応策がないのが実情。理事会をなくした管理組合もある。

認知症 高齢者の5人に1人が認知症に

・・・いったん発達した知的能力がさまざまな原因で持続的に低下した状態

- 記憶障害や理解・判断力の障害
- 時間や方向の感覚がなくなる見当識障害
- その場の状況が読めなくなる
- 徘徊や奇声、暴言や暴力 など



- 他人の住戸のポストを開ける
- 近隣住戸への不信感
- ゴミ屋敷
- 徘徊

【対応のポイント】

- ◆ 家族の理解（成年後見人の設定） ➡ 議案への意思表示ができない
- ◆ 近隣住民や管理員の見守り（変化にいち早く気付く）
- ◆ 早期発見と早期治療
- ◆ 近隣の理解と協力（コミュニティの重要性）
- ◆ 民生委員や地域包括センターとの連携（民生委員との日頃の連携）

孤独死

- 独居高齢者の孤独死
- 安否確認時の緊急連絡先の不備
(玄関鍵を壊して確認する必要があり、その費用負担)
- 発見までに時間がかかることによる住民や資産価値へのダメージ



【対応のポイント】

- ◆ コミュニティの重要性（挨拶や地域活動への参加）
- ◆ **緊急通報装置**（行政による）の周知
- ◆ 緊急連絡先（**居住者名簿**）の更新が重要 ➡ 理事長の負担軽減
- ◆ 民生委員や地域包括センターとの連携（民生委員との日頃の連携）

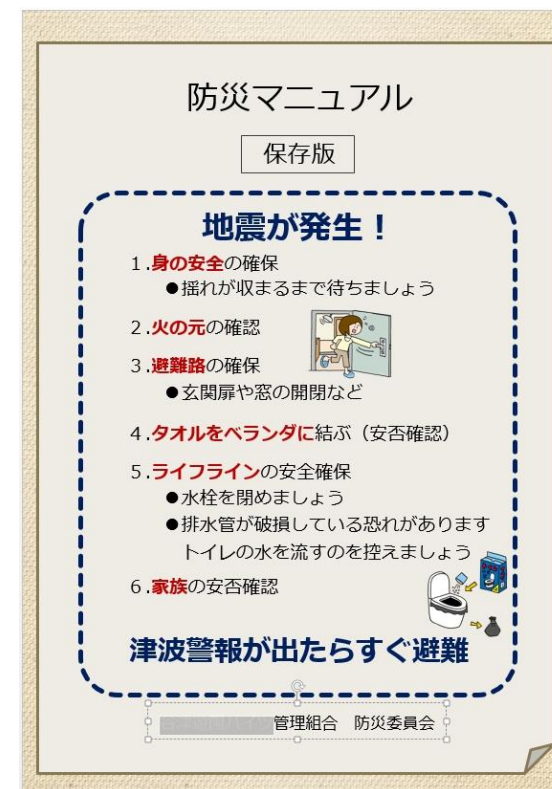
認定基準

防災対策

- 非常事態を想像することが難しい。
- 昼間の災害は高齢者だけで対応しなければならない。
- 災害時要支援者への検討が必要

【対応のポイント】

- ◆ マンションは強固な建物ですので、在宅避難が原則
- ◆ 高齢居住者の把握（災害時要支援者名簿の整備）
- ◆ 災害時要支援者の管理組合の救助の可否
- ◆ 高齢者の自助の徹底（家具の転倒防止・コミュニティへの参加）
- ◆ 防災は、公助10 共助20 自助70とされています。共助のマニュアルと、各戸に配布して保存してもらおう自助のマニュアルの作成



他の行政で認定基準

まとめ

高経年化と高齢化が迫るマンションであっても、長期的に安心・安全な暮らしができるマンションが望まれます。そして、次世代に受け継ぐには、価値のあるものとして管理する必要があります。その管理の基準として管理計画認定制度の認定基準があります。この基準に達していない項目は、改善するように努めましょう。

これからの管理組合運営で大事なことは…

- ◆ **適正な管理**でありながら、**負担の少ない運営**であること
- ◆ **計画的に修繕**と、そのために**無理のない適切な資金計画**とすること
- ◆ 円滑な運営とトラブルの防止のために、**ルールはきちんと定めておく**こと

特に高齢化が進んでいる中では、

- ◆ 挨拶や見守りなどできる範囲でのコミュニティ活動を行うこと
- ◆ 思いやりを持って**責め合うことがなく、協力しあえる環境**とすることを提案します。

マンション管理組合運営の行き詰まりには、
専門家の活用を提案します。

ご清聴ありがとうございました