

今月のトピックス (2024年7月)

2024. 7. 7 瀬谷区交流会

◆国交省から標準管理規約、長期修繕計画作成ガイドライン、修繕積立金に関するガイドライン及び外部管理者方式等に関するガイドラインが改定されました。要点を記載しますが全文は下記にてウェブ検索して参照して下さい
 検索⇒[国交省]—[住宅・建築]—[マンション管理について]

	改定内容	ポイント
マンション標準管理規約単棟型 令和四年六月七日改正	<ul style="list-style-type: none"> 外部の専門家が管理組合の運営に携わる際の基本的なパターンとしては、下記三つのパターンが想定される (1) 理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型（従来どおり理事会を設け、理事会役員に外部専門家を選任するパターン）、 (2) 外部管理者・理事会監督型（外部専門家を管理者として選任し、理事会は監事的立場となり外部管理者を監視するパターン） (3) 外部管理者・総会監督型（外部専門家を管理者として選任し、理事会は設けないパターン） 	<ul style="list-style-type: none"> 外部専門家を活用する場合における適正な業務運営を担保するための措置については、「マンションにおける外部管理者方式に関するガイドライン」の第2章を参考とされたい
	<ul style="list-style-type: none"> 電気自動車等用充電設備を設置する際には充電設備の使用上のルールや使用料を駐車場使用細則に定めることが望ましい 設置時には充電設備の設置にかかる費用や充電設備の運用及び維持費を誰がどの程度負担するかについて予め総会で決議をしておくことが望ましい 	<ul style="list-style-type: none"> 充電設備に関する使用細則例や費用負担は「既存の分譲マンションへの電気自動車・プラグインハイブリッド車充電設備導入マニュアル」（マンション計画修繕施工協会作成）を参照の事
	<ul style="list-style-type: none"> 届出義務（第31条）で区分所有権の取得者は「現住所」、「電話番号」、「緊急連絡先」を届け出る事 	<ul style="list-style-type: none"> 長期間不在の場合連絡がつかない場合を未然に回避する観点から連絡先の届出も必要
	<ul style="list-style-type: none"> 設備点検等のために専有部分への立入り等を行う際の連絡先を把握するために、賃借人を含む現にマンションに居住している者の氏名や連絡先等を記載した居住者名簿を作成、保管することも定めている 	<ul style="list-style-type: none"> 災害時における避難の支援や安否の確認等の円滑化の観点から高齢者、障害者、乳幼児等災害時に自ら避難することが困難な者を事前に把握しておくことも必要
	<ul style="list-style-type: none"> 管理組合が個人情報取扱事業者に該当する場合は、個人情報保護法第4章の規定に基づき個人情報を取り扱う必要がある 	<ul style="list-style-type: none"> 要配慮個人情報を取得する場合は予め本人の同意を得ることが必要
<ul style="list-style-type: none"> 区分所有者等にひとり歩き等の認知症の兆候がみられ、区分所有者等の共同生活や共用部分等の管理に支障を及ぼすおそれがあると認められる事案が発生した場合は、管理組合は、区分所有者等の緊急連絡先を把握している場合には当該緊急連絡先に連絡し、緊急連絡先を把握していない場合や緊急連絡先へ連絡しても状況が進展しない場合等は、地域包括支援センター等へ相談を行うことが望ましい 		
長期修繕計画作成ガイドライン 修繕積立金ガイドライン	<ul style="list-style-type: none"> 段階増額積立方式における適切な引上げの考え方 段階増額積立方式における月あたりの徴収金額は、均等積立方式とした場合の月あたりの金額を基準額とした場合、計画の初期額は基準額の0.6倍以上、計画の最終額は基準額の1.1倍以内とする。 段階増額積立方式については実現性をもった引上げにより、修繕積立金の早期の引上げを完了し、均等積立方式へ誘導することを目的とするものであり工事費高騰等の状況を踏まえた長期修繕計画の見直しに当たって管理適正化のために現在の修繕積立金額の額を大幅に引上げる等を制限するものではない <p>段階増額積立方式における適切な引上げの考え方（イメージ）</p> <p>※左図は、段階増額積立方式において、計画初年度から5年ごとに3回の引上げを行う場合を一例として図示したものであり、具体的な引上げ計画は、個々のマンションに応じて異なる。</p>	

第3章では、マンション管理業者による外部管理者方式の適正な運営を担保し管理組合に不利益が生じることを防ぐ観点から、 管理業者管理者方式において留意すべき事項 や望ましい体制について下記の通り規定	
課 題	規定(ガイドライン本文確認要)
①既存マンションにおいて管理業者管理者方式を導入する場合のプロセス	・管理組合の運営に大きな影響を与え得るため管理業者は、説明会などの場において少なくとも③～⑥に関する事項について区分所有者に対し説明することが望ましい
②新築マンションにおいて管理業者管理者方式が導入される場合の説明のあり方	・購入希望者が購入時点までに検討を行うことが必要となるため、分譲業者は、少なくとも③～⑥に関する事項について購入希望者に対し情報提供することが望ましい
③管理組合運営のあり方(管理者権限の範囲等)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理者業務と管理業務の委託契約書は別々に分けるべき。 ・ 管理者業務と管理業務の担当者を分けるべき。 ・ 管理者の任期は原則1年程度とすることが望ましい。 ・ 区分所有者の意思反映のため、例えば管理評議会といったアンケートで区分所有者の意見を集約する環境の整備 ・ 議決権行使は管理者や外部専門家である監事への議決権付与は出席又は議決権行使書によることが望ましい。
④通帳・印鑑の望ましい保管のあり方	・ 通帳と印鑑等の同一主体による保管を避けるため 口座の印鑑等は監事が保管 することが望ましい
⑤管理業者が管理者の地位を離れる場合のプロセス⇒省略	
⑥ 利益相反取引 等におけるプロセスや区分所有者に対する情報開示のあり方	<ul style="list-style-type: none"> ・ 総会で承認を得た金額以上の支出を伴う取引や自己取引及びグループ会社との取引等については総会において承認要 ・ グループ会社は管理業者の親会社、子会社、関連会社、管理業者を関連会社とする会社を総称したものと整理要
⑦大規模修繕工事におけるプロセスや区分所有者に対する情報開示のあり方	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大規模修繕工事は、修繕委員会を設置し、これを主体として検討することが望ましい。小規模マンションであり、かつ修繕委員会の設置に向け適切な募集期間を確保し、公平な立候補機会を確保したものの、候補者を確保できなかったときは、 ①設計コンサルタントやマンション管理士等の利用について検討したうえ、 ②工事の過程について区分所有者に対し透明性を確保するための措置を講じると共に監事に対する定期報告を充実させる場合に修繕委員会を設置しないことも考えられる
⑧監事の設置と監査のあり方	<ul style="list-style-type: none"> ・ 監事のうち少なくとも1名は外部専門家から選任し、加えて区分所有者からも監事を選任することが望ましい。例外的に、小規模マンションであり、かつ経済的な理由等により外部専門家を選任しないこともやむを得ないと考えられるとき、 ①区分所有者に対し定期的な報告(月1回程度)が実施され、 ②区分所有者の意思を反映する仕組みが整備されている場合は区分所有者のみ監事を選任することも考えられる

◆令和5年度マンション総合調査について(国交省)

国土交通省では、マンション管理に関する施策の効果を検証し、必要となる施策の提示を行うための基礎的な資料を得ることを目的として、「マンション総合調査」を5年毎に実施している。調査対象管理組合:4,270件

テーマ	要 点
世帯主の年齢	・平成30年度と比較で70歳以上の割合が増加する(25.9%)一方40歳代以下の割合が減少
区分所有者の高齢化・非居住化等	・高経年マンションでは、区分所有者の高齢化が進行し、管理組合の役員の担い手不足や、総会運営や集会の議決が困難等のおそれがある
修繕積立金の不足	・長期修繕計画を定めて修繕積立金を積み立てている組合のうち「現在の修繕積立額の残高が長期修繕計画の予定積立残高に対して不足していない」と回答したマンションは約40%
修繕積立金の積立方式	・平成30年度と比べると「段階増額積立方式」を採用している管理組合の割合は増加している。また、築年数が浅いマンションほど「段階増額積立方式」を採用している組合の割合は増加傾向
25年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金を設定している割合	・長期修繕計画に基づいて修繕積立金の額を設定しているマンションの割合は増加し、令和5年度は59.8%となっている
空室戸数割合	・完成年次が古いマンションほど空室があるマンションの割合が大きくなる傾向がある。
月/戸当たりの修繕積立金	・令和5年度の月/戸当たりの修繕積立金の額の平均は13,054円、駐車場使用料等からの充当額を含む修繕積立金の総額の平均は13,378円となっている。
管理計画認定基準	・管理計画認定制度の基準を満たしているマンションは4.8%となっている