

0.1.6

適正化指針 2: 管理組合が留意すべき基本 -2-

適正化指針 > セグメント 2 > 管理組合への指導・注意

理解度の自己チェック



(前頁より続く)

4. 管理組合の経理：

管理組合がその機能を発揮するためには、その経済的基盤が確立されていることが重要。管理費及び修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、これらの費目を明確に区分*1して経理を行い、適切に管理する必要がある。

また、管理組合の管理者等は、必要な帳票類*2を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の請求があった時は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する。

5. 長期修繕計画の策定及び見直し等：

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持向上を図るためには、適時適切な維持修繕を行うことが重要である。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を策定し、そこから算出した「必要な修繕積立金」を積み立てておくことができる。

長期修繕計画の策定及び見直しにあたっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物調査・診断等を行って、その計画を適切なものとする。

長期修繕計画の実効性を確保するために、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知させる。

理事長は、修繕計画を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要である。また、この図書等について、区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるようにする。

なお、築後年数の長いマンションでは、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替え等*4についても視野に入れて検討することが望ましい。

建替え等の検討にあたっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知させるなどと透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分に把握し、合意形成を図りながら進めることが必要である。

(次頁へ続く)

計画は精緻でなくてもよい
...か？

アクティブラーニング

長期修繕計画の作成や見直しは、かつて、管理会社の受託業務の内容の一部とされていた。平成20年6月に国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室が公開した「長期修繕計画標準様式」が示され、同時に「長期修繕計画作成ガイドライン」及び「同コメント」が公開された。ガイドラインによる場合は、

建物の調査・診断
修繕部位の数量積算
根拠ある工事単価

が条件となる。建築コンサルタンの見直し見積額は、100万円に近い(単棟型：108戸)。一方、手元に管理会社が無償で作成してくれた長期修繕計画(ガイドラインに準拠しているという)がある。さて、どうしたものだろうか？貴方のマンションのこととして考えてみよう。

*1 「修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない(標準管理規約28・)」。

*2 会計記録、什器備品台帳、組合員名簿、領収書・請求書、管理業務委託契約書、各種工事請負契約書、駐車場使用契約書など。これらの帳票類が確実に整備、保管され、閲覧に供されることによって、健全かつ透明性のある会計業務が遂行され、かつ、担保される。(標準管理規約64。コンメ標準管理規約234頁)

*3 長期修繕計画(見直し)は、将来の少なくとも30年(見直しは25年)以上の計画期間にわたって実施する建物、設備、附属施設に関する全ての推定修繕工事項目及び改良工事項目について、計画修繕・改良工事を実施する周期、範囲、時期、仕様を明示し、工事数量に根拠を有する工事単価を乗じて推定修繕工事費を積算し、修繕積立金の累計額と比較し、修繕積立金額の修正の必要の有無を明らかにしたもので、総会(臨時総会を含む)において決議(普通)がされたものとする。

*4 「建替え等についても視野に入れて検討する」とは、修繕・改修の改善効果と建替えの改善効果及びそれぞれの費用の比較による判断を行うことをいう。「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル」(平成15年1月・平成22年7月改訂 国土交通省)は、この資料を作成するためのマニュアル。「建替えか修繕・改修かの判断を行うのは、個々の区分所有者ですが、そのマンションの老朽度判定や費用算定などについては、専門家の協力が不可欠となり、このマニュアルは専門家と区分所有者の両者が協力して有効に活用されることを期待します。」と冒頭に記されている。