

# 知らないと「損」する 管理組合運営の重要ポイント

マンション管理組合の役員・組合員の皆さんへ

これからのマンション管理と年金・介護・相続相談センター  
マンション管理士・社会保険労務士 : 竹ヶ鼻則彦  
E-mail: [inq@nextmankan.com](mailto:inq@nextmankan.com)  
URL: [www.nextmankan.com](http://www.nextmankan.com)

# 分譲マンションと賃貸マンションの違いは何？

	所有形態	維持管理
賃貸マンション	専有部分(各住戸)、共用部分ともに建物オーナーが単独所有します。	共用部分はもちろん、専有部分も建物オーナーの責任で維持管理されます。
分譲マンション	専有部分(各住戸)は、各区分所有者が所有し、共用部分も各区分所有者の共同所有となります。	専有部分はもちろん各区分所有者が行います。共用部分も各区分所有者の共同管理となり合議制の下、維持管理されます。

## マンション管理組合は何?/いつできる?

分譲マンションの維持運営を各区分所有者が共同で行うための共同組合のことです。

区分所有者が2人以上となった時点で自動的に成立することになっています。

# 総会て何?/理事会て何?

総会は、区分所有者が参加して、管理組合運営の重要事項を多数決で決定する会合です。

最低年1回開催されます。株主総会みたいなもの。

理事会は、区分所有者から役員として複数名を選出して、総会で決定された基本方針・年間予算に従い、具体的な事項を決定して行く意思決定機関です。

月に1回程度の頻度で開催されます。取締役会みなたいなもの。

# 理事会役員は何をするの？

理事長・・・管理組合を代表し、その業務を統括する。

副理事長・・・理事長を補佐し、理事長に事故がある時は、その職務を代理する

理事・・・理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

監事・・・理事会の業務執行状況及び監理組合の財産状況を監査し、その結果を総会に報告する。

# 管理会社は何をしてくれるのか？

事務管理業務(基幹事務)・・・①管理組合会計の収入及び支出の調定②出納  
③マンションの維持又は修繕に関する企画又は実施の調整(専有部分を除く)

事務管理業務(基幹事務以外)・・・①理事会支援業務②総会支援業務 ③その他  
(各種点検・検査に基づく助言等、図書等の保管)

管理員業務・・・①受付等の業務②点検業務③立会業務④報告連絡業務

清掃業務・・・①日常清掃②定期清掃

建物・設備管理・・・建物の劣化状況の確認、エレベーター等の諸設備の保守点検・整備・調整等

# 普通決議と特別決議の違い？

特別決議(4/5以上)・・・①建物の建替え(老朽化や災害などで取り壊して建替える場合)

特別決議(3/4以上)・・・

- ①共用部分の重大変更(例えば、エレベーターの新設、機械式駐車場の廃止など)
- ②管理規約の設定・変更・廃止
- ③管理組合の法人化およびその解散(管理組合を法人登記すること)
- ④義務違反者に対する専有部分及び共用部分の使用禁止請求、競売請求、引渡請求
- ⑤大規模滅失の場合の復旧(例えば、地震などで建物価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の復旧)

普通決議(過半数)・・・上記特別決議以外の事項

# 管理規約と使用細則

管理組合を運営し共同生活を円滑・円満にするためには、ルールが必要です。

管理規約で基本原則を定め、個別的な事項(「注意事項」「禁止事項」「届出事項」「承認事項」)を定めたものが使用細則です。

例えば、「ペット飼育の可否」は管理規約で定め、ペット飼育に係わる「注意事項」「届出事項」などを使用細則に定めます。

管理規約の設定・変更・廃止・・・特別決議事項で、3/4以上の賛成が必要です。

使用細則の設定・変更・廃止・・・普通決議事項で過半数の賛成でOKです。



## 管理費の相場 (H30年国土交通省マンション総合調査より)

①15,956円/月戸 ②10,862円/月戸

①は駐車場使用料などの各種使用料を管理費会計に組み込んだ数字です。  
(駐車場使用料は将来の維持修繕費用に積立てるべきです)

②は駐車場使用料などの各種使用料を除いた毎月「管理費」として徴収される数字です。

管理費は一般的に将来の値下げ要求に備えて高めに設定されています。

無駄な費用項目はないか、割高な費用項目はないか、厳しいチェックが必要

## 修繕積立金の相場 (H30年国土交通省マンション総合調査より)

①11,243円/月戸 ②43.4% ③34.8%

①は1戸当りの月額修繕積立金の平均額の数字です。

②は段階増額積立方式を採用しているマンションの比率

③は計画値に比べて不足しているマンションの比率

**修繕積立金は一般的に低めに設定されています。**

多くのマンションでは、1回目の大規模修繕工事で修繕積立金は底をつきます。必ず大幅な値上を必要とします。

管理費を含めて無駄な支出を減らし、早めの対策が必要となります。

# 大規模修繕工事とは？

主に建物の劣化等を補修する為に、足場などを組んで行う12年～15年毎に行われる工事のこと

1回目・・・100万円/戸    2回目・・・150万円/戸    3回目・・・250万円/戸

築年数が20年、30年、40年と経過すればするほど、大規模修繕工事に必要となる費用も多くなります。

さらに、給排水設備やエレベーター、機械式駐車場なども更新(設備を取り替える)する必要が出てきます。

# マンションのトラブル(H30年国土交通省マンション総合調査より)

**76.8%のマンションがトラブルを抱えています。**

マンションのトラブル発生状況(重複回答)は、

「居住者間のマナー」・・・**55.9%**

「建物の不具合」・・・**31.1%**

「費用負担の問題」・・・**25.5%**

居住者間のマナートラブルのベスト3(重複回答)は

「生活音(騒音)」・・・**38.0%**

「違法駐車・駐輪」・・・**28.1%**

「ペット飼育」・・・**18.1%**

マンションは戸建てよりもトラブルが起こりやすい住空間です。

住人が住人に注意するのは、しずらい。また管理会社も及び腰です。

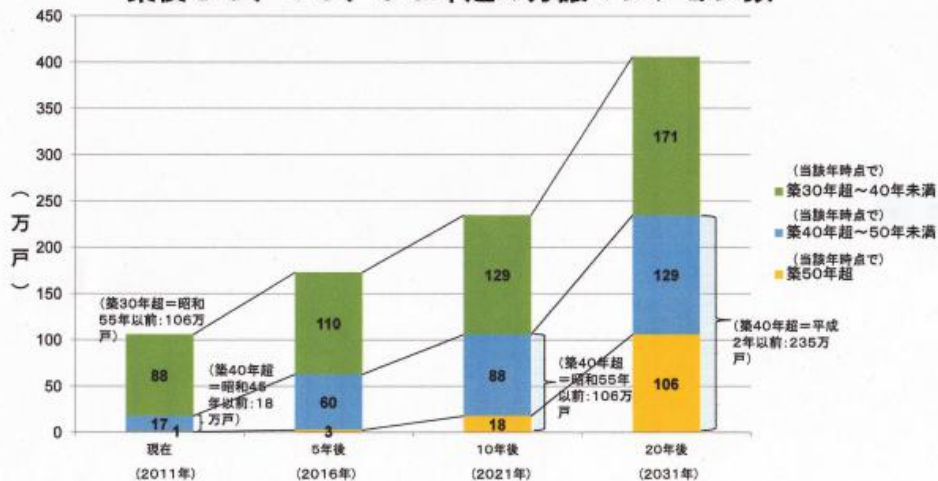
# マンションの老朽化

173万戸(2016年)⇒235万戸(2021年)⇒406万戸(2031年)

## 築後30、40、50年超の分譲マンション数

国土交通省

### 築後30、40、50年超の分譲マンション数



※現在の築50年超の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している築50年超の公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数  
 ※5年後、10年後、20年後に築30、40、50年超となるマンションの戸数は、建築着工統計等を基に推計した平成22年末のストック分布を基に、10年後、20年後に築30、40、50年を超える戸数を推計したもの

億円規模の修繕積立金不足



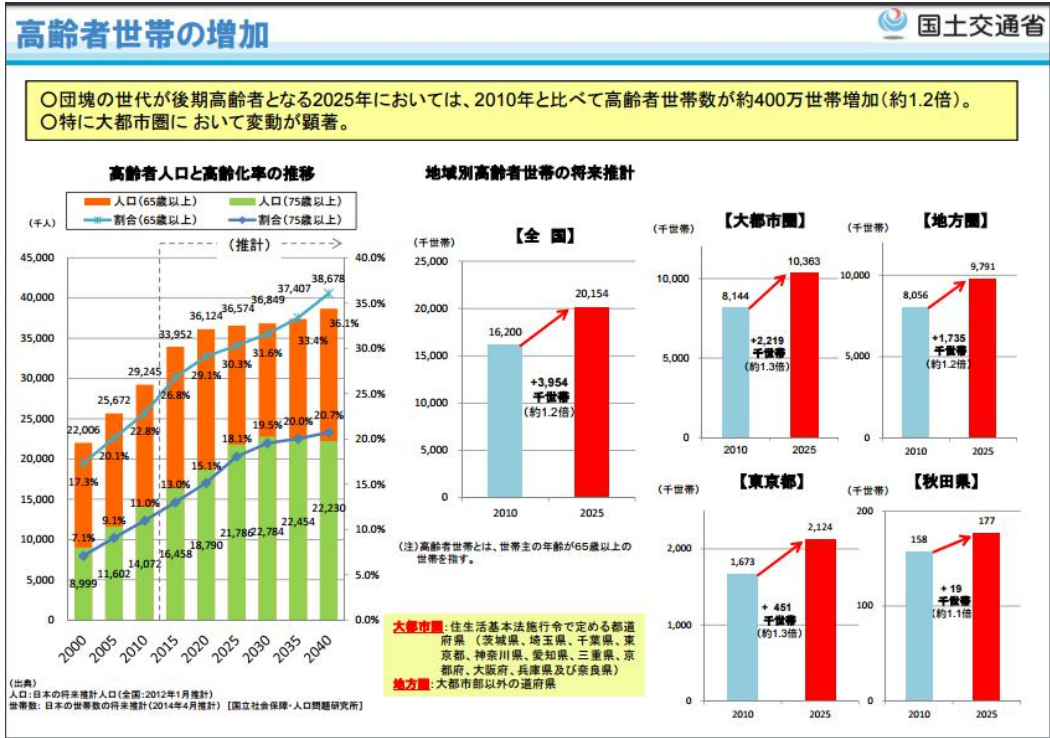
修繕工事の延期又は中止



資産価値低下  
 ⇒買い手・借り手不在  
 ⇒スラム化

# マンション住人の高齢化

1620万世帯(2010年)⇒2015万世帯(2025年)と400万世帯増加(約1.2倍)



修繕積立金等の負担能力低下



修繕工事の延期又は中止



資産価値低下⇒死亡  
⇒相続放棄⇒空き家  
⇒スラム化

# マンションの20年後、30年後をどうする？

あなたの住むマンションが築20年としたら、築40年、50年です。想像してみてください。



## 分譲マンションの終活(出口戦略)

- ①建て替え(3000万円/戸)
- ②長寿命化  
(1000万~2000万円/戸)
- ③取り壊し敷地売却  
(150万~250万円/戸)

# 輪番制の理事会方式の限界

こんな悩みや心配事はありませんか？

- 理事長の順番が回ってきたけど、ほんとうにしなければならないのか？ それに、何をしたら良いのかさっぱり分からない？
- 管理費が高止まりしているが、安くできないのか？ 修繕積立金がまた値上げされる！ これは何回目だろうか？
- 騒音、ゴミ捨てのトラブルが絶えない。子供の悪戯もひどい。なんとかならないものか？

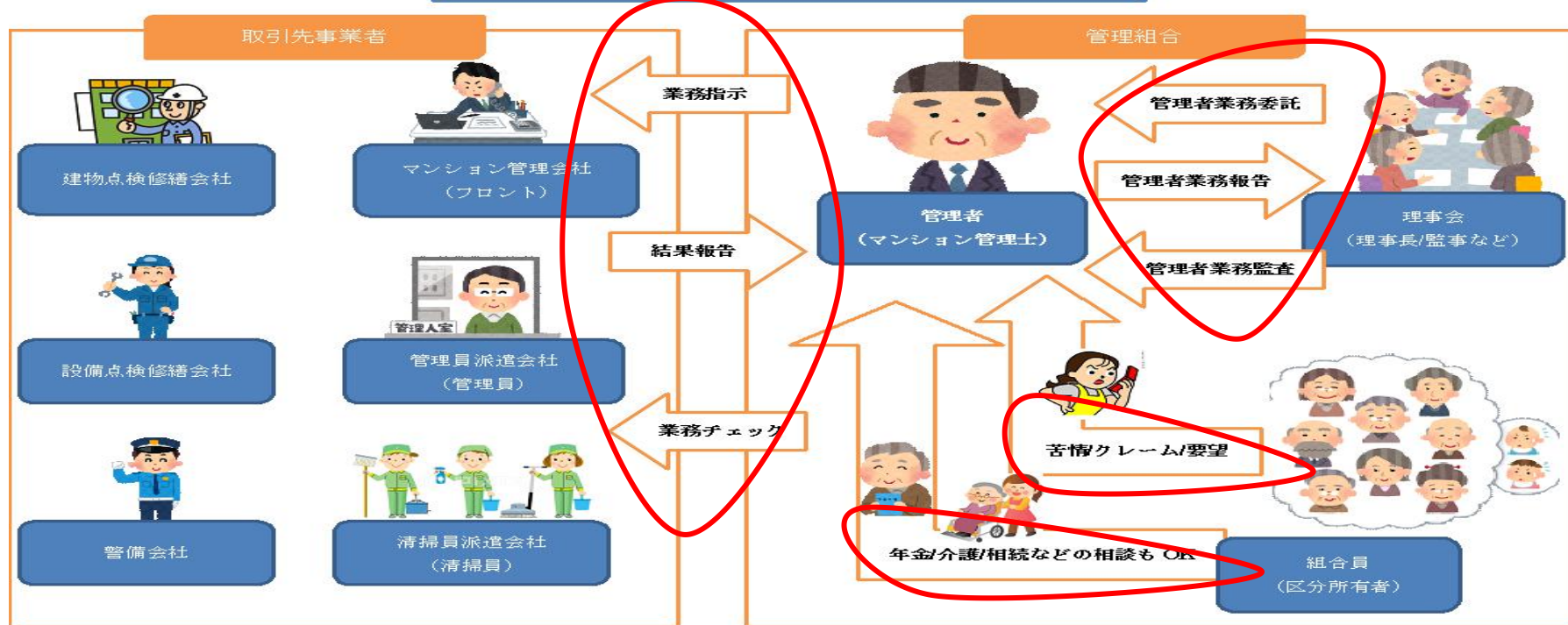
「輪番制の理事会方式」には、そもそも無理があります。

「輪番制の理事会方式」＝「管理会社丸投げ方式」とも言われています。



# マンション管理士管理者方式

マンション管理士管理者方式（第三者管理者方式）



# マンション管理に関心を持てば・・・

関心なし	関心あり
割高な管理費を払い続ける	適正な管理費とすることができる
割高な修繕工事費を払い続ける	適正な修繕工事費とすることができる
分譲会社・管理会社・工事会社などの手抜きを招く	分譲会社・管理会社・工事会社などの手抜きを防ぐ
居住者のマナー違反が見過ごされ、トラブル多発	居住者のマナー違反が起りにくく、トラブル減少
コミュニティが形成されず、災害等に対処できない	コミュニティが形成され、災害時にも心強い
長期的な視点でのマンション運営ができない	長期的な視点で、マンションの終活ができる