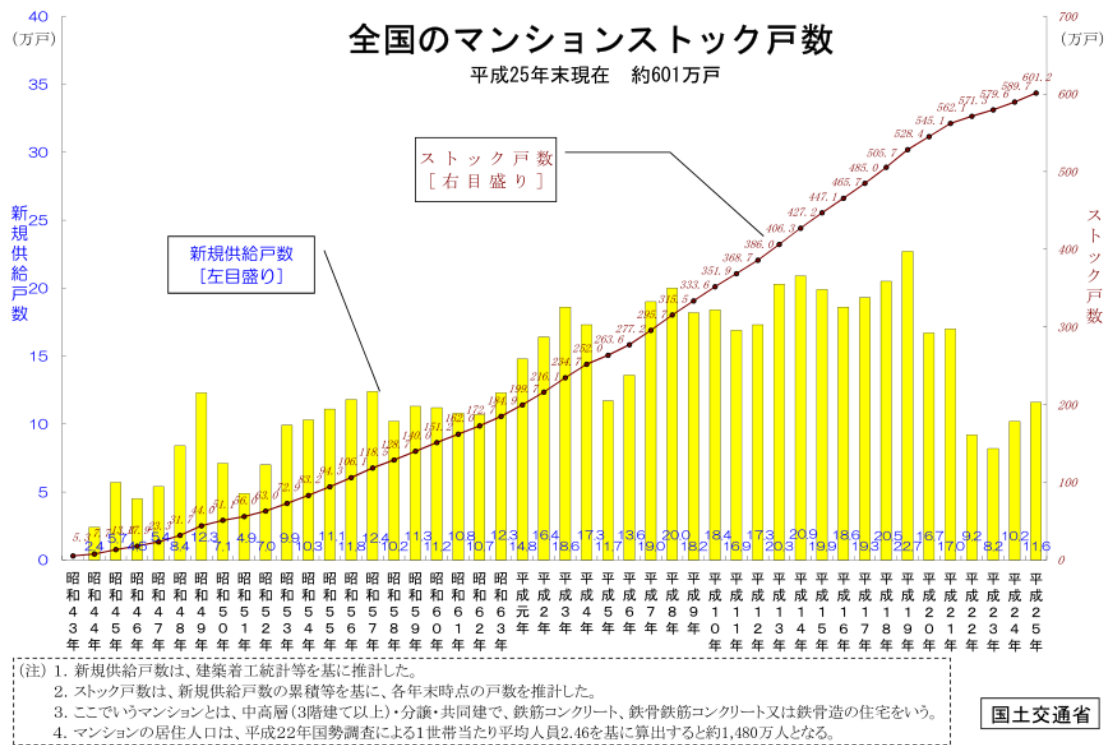


マンションの修繕積立への備えの強化のために

2016年8月1日

7月27日の日経新聞は、マンションストックが増加する中で（図表1：平成25年末管理戸数は601万戸と示されているが、平成27年度末管理戸数は約623万戸）、かねてから指摘されているマンション建物の修繕や設備の更新に充てる「修繕積立金」が足りず、窮地に立たされる管理組合が増えていると指摘している。このままでは、すでに多くの国民が実感している通り、築30年を超える頃に更新時期を迎える給排水管、エレベーターなど主要な設備の「築35年の壁」を乗り越えられず、住宅インフラとしての資産価値が下がりがねない。

(図表1)



こうした中、国土交通省は、7月15日、全国に2185社（平成27年度末登録数）あるマンション管理業者のうち、135社に対する一斉立ち入り検査結果を公表した。その是正指導を受けた管理業者数の概要は以下のとおりである（図表2）。この中で、国土交通省は、管理組合財産の分別管理方法の改正を内容とする、平成22年5月に施行（平成21年5月公布）された「マンション管理の適正化の推進に関する法律」の省令改正（参考参照）に対するマンション管理業者の理解不足があると述べている。是正指導の詳細が公表されておらず、「理解不足」の内容が不明なので、憶測は慎まなければならないが、管理業者の理解の内容・程度によっては、従来からの課題である積立不足の状態にある修繕積立金（図表3）の本来目的が棄損されることになりかねないため、この問題が将来の修繕積立金問題に禍根をもたらすこ

とのないよう、問題の背景を十分認識し、課題があれば、未然にその芽を摘むよう、再度の講習会による徹底や必要な指導勧告を強化するべきであろう。特にマンション管理業者には多くの専門知識があり、それを持たないマンション管理組合との間の情報格差が組合員であるマンション区分所有者の不利益をもたらさないことが重要である。

(図表 2) 平成 27 年度マンション管理業者への全国一斉立ち入り検査結果 (複数該当あり)

	是正指導社数	内 21 年 5 月省令改正に係る違反社数
①管理業務主任者設置値	2	0
②重要事項説明等	39	20
③契約成立時の書面交付	27	3
④財産の分別管理	20	17
⑤管理事務の報告	22	0

(注) 国土交通省公表資料による (平成 28 年 7 月 15 日)

(図表 3) マンション管理の 5 大課題 (188 マンション管理組合の複数回答)

管理組合役員等のなり手が不足	56.9%
組合活動の無関心者が増加	43.1%
ルール違反居住者の増加	38.3%
管理費等滞納者の増加	23.9%
積立金の不足	20.7%

(注) 財団法人マンション管理センター「マンション管理の新たな枠組みに関する調査研究報告」

(平成 20 年 3 月) による。

上記日経新聞記事によれば、外壁の塗り替えや屋上の防水施工など、十数年に 1 回必要になる修繕工事のコストは 1 戸当たり少なくとも 120 万円前後かかり、さらに、給排水管や電気系統の設備を更新するため築後 30 年を超えた頃に行われる 3 回目の修繕工事の際に要するコストは一気にはね上がり、修繕積立金の不足に苦しむ管理組合は急増する。このため、管理組合は資金不足に陥りやすく、管理組合が住宅金融支援機構から融資を受けた件数は、15 年度に 366 と前の年度に比べて 32% も増えたという。

一方、国交省によると、マンション管理組合のうち 4 割強は、積立金となる収入が 1 戸当たり月 1 万円以下にとどまっており、管理コストや工事費の削減などにより積立金の会計を早めに立て直すことが急務になっている。

管理コスト削減策はないのか。国土交通省の調査では、分譲マンションの 76% は新築当時から管理会社を変更していないため、競争原理が働かず、管理コストが高止まりしている可能性があるという。管理業者を競争入札で選定すれば、管理コスト削減の余地は大きく、割高になっている管理委託費の支出

を削ることができれば、その分を修繕積立金に回すことも可能と考えられる（この関連については、「平成 15 年 10 月 24 日、公正取引委員会の調査報告」などを参照）。

同じく大規模修繕の工事費そのものも、施工業者を競わせればコストが下がる可能性ある。マンション建設業者や管理会社と系列的な利害を持たない複数業者からも見積もりを求め、工事内訳書を記載させ、たとえ報酬を払っても、過大な工事費支出を防ぐために、専門性を持つ第三者である工事監理者にチェックを求めることも有効と思われる

このほか日経新聞の特集は、有識者へのヒヤリングを踏まえ、修繕積立の不足を補うために、住民の追加負担を求めることもやむを得ない場合があるが、修繕積立の不足分を一時金で補てんする場合の金額は 1 戸 100 万円、月々の積立金は現行の 2 倍が上限であろうと指摘している。更に安全性を確認した上で、工事時期を先延ばしすることも選択肢であるとしているが、これはよほど合理的な理由でない限り、避けるべきであろう。

(図表 3) 7 月 27 日、日経朝刊参考図表



(参考) (平成 21 年「マンション管理の適正化の推進に関する法律施行規則の一部を改正する省令」の概要—国土交通省の通知による—)

平成 13 年 8 月 1 日に施行された「マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成 12 年法律第 149 号)」により、マンション管理業者の登録制度の創設等、マンションの管理の適正化を推進する措置が講じられたところですが、管理業者が管理組合から委託を受けて行う出納業務において、一部の管理業者の横領事件等により管理組合の財産が損なわれる事態が依然生じています。

このような事態を受けて、国土交通省ではマンション管理に関する有識者、実務者、行政関係者等で構成される制度検討会を設置し、制度検討会において修繕積立金等金銭（修繕積立金及び管理費用に充当する金銭をいう。以下同じ）にかかわる分別管理方式や保証措置など制度のあり方についての検討をお願いしました。そして、制度検討会での議論の内容を踏まえ、マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則（平成13年国土交通省令第110号）に定める分別管理の手法等について、所要の改正を行いました。

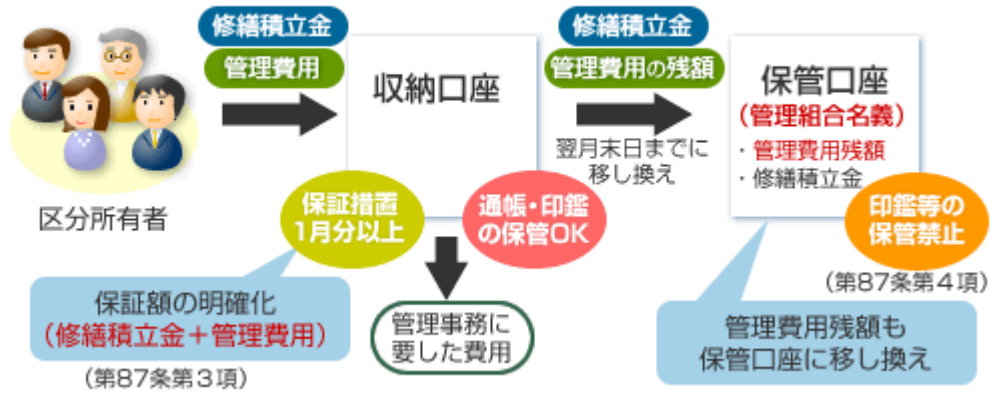
改正のポイント

1. 財産の分別管理（第87条第2項関係）

第87条第2項第1号においては、金銭である財産の分別管理の方法として、以下の3種類の方法を定めました。

- イ 区分所有者等から徴収された修繕積立金等金銭を収納口座に預入し、毎月、その月分の修繕積立金等金銭から当該月中の管理事務に要した費用を控除した残額を、翌月末日までに、収納口座から保管口座（管理組合を名義人とする。以下同じ）に移し換える方法
- ロ 区分所有者等から徴収された修繕積立金を保管口座に預入し、預貯金として管理するとともに、管理費用に充当する金銭を収納口座に預入し、毎月、その月分の管理費用から当該月中の管理事務に要した費用を控除した残額を、翌月末日までに収納口座から保管口座に移し換える方法
- ハ 修繕積立金等金銭を、管理組合等を名義人とする収納・保管口座において預貯金として管理する方法

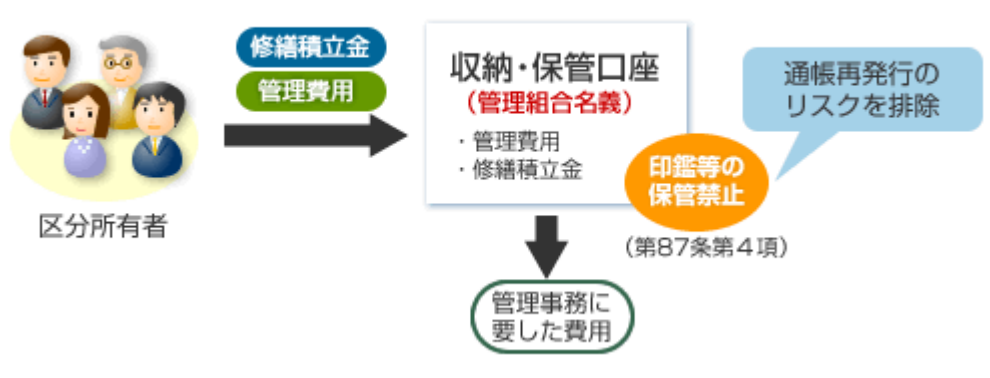
第87条第2項第1号 イの方法



第87条第2項第1号 ロの方法



第87条第2項第1号 ハの方法

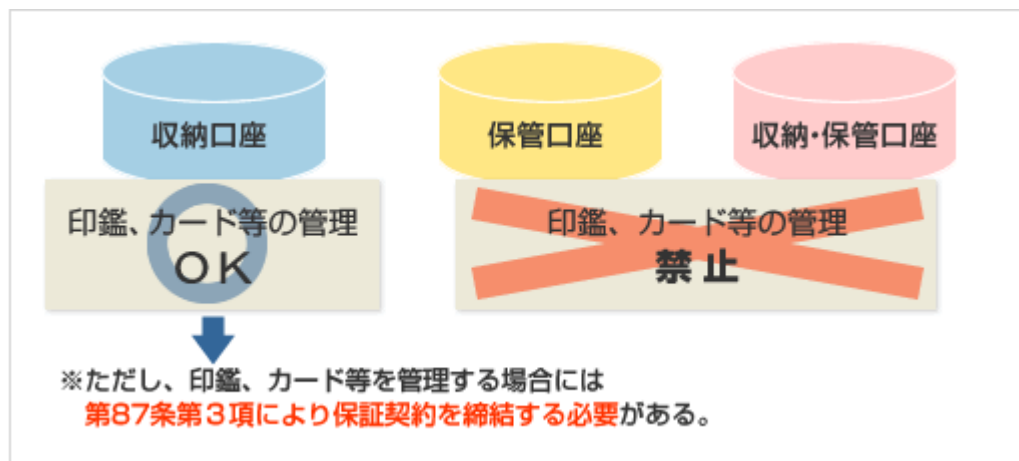


2. 保証契約の締結（第87条第3項関係）

管理業者が1.イまたはロの方法により修繕積立金等金銭を管理する場合にあっては、原則として、当該方法により区分所有者等から徴収される一月分の修繕積立金等金銭（ロの方法による場合にあっては、管理費用に充当する金銭）の合計額以上の額につき有効な保証契約を締結していなければならない旨を定めました。

3. 印鑑等の管理の禁止（第 87 条第 4 項関係）

修繕積立金等金銭を 1. イからハまでの方法により管理する場合の保管口座または収納・保管口座に係る管理組合等の印鑑、預貯金の引き出し用のカード等について、原則として管理業者が管理してはならない旨を定めました。



4. 会計の収支状況に関する書面の交付等（第 87 条第 5 項関係）

管理業者が修繕積立金等を管理する場合にあっては、毎月、その月における管理組合の会計の収支状況に関する書面を作成し、翌月末日までに当該管理組合の管理者等に交付しなければならない旨等を定めました。

5. 立入検査の際の身分証及び業者標識の表記事項（別記様式関係）

総務省行政評価局からの検査・調査等業務従事者の身分確認に関する調査結果の通知を受けて、立入検査の際の身分証明書の表記事項について所要の改正を行いました。

また、マンション管理業者の登録更新時期を失念し、期限切れによって失効となる者の発生を防止するため、業者標識の表記事項について所要の改正を行いました。

6. その他所要の改正

4. の書面の交付等について、電磁的記録により行うことができるようにするための措置その他所要の改正を行いました。

7. スケジュール

公布:平成 21 年 5 月 1 日

施行:平成 22 年 5 月 1 日(別記様式関係の改正については、公布の日)

(荒井 俊行)