

各位

令和5年2月21日

マンションの管理適正化と再生円滑化に向けた取り組み—報告書

日時、場所：令和5年1月21日（土）於：ホテル新大阪
2022年度 マンション管理適正化セミナー

管理組合主体による大規模修繕工事の適正な進め方

主催：一般社団法人 マンション適正管理サポートセンター

後援：国土交通省近畿整備局・大阪府・兵庫県、 独立行政法人 住宅金融支援機構
公益財団法人マンション管理センター、 神戸市中央マンション交流会

文責 神戸市中央マンション交流会 会員 西岡儀和

表記のセミナー一件に関して、以下「概要」がまとまりましたので、報告申します。

制度の概要

令和2年6月に改正法が成立した、

- ・「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」及び
- ・「マンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律」が、
令和4年に施行された。（以下、「適正化法」及び「円滑化法」という）。

これらの法律が今般施行された理由は、既存の「分譲マンションの行く末」が「管理不全マンション」予備軍の多発が想定され、非常に心もとない為、その解消である。

これまでも言われている事だが、やはり真摯に考えるなら以下の3点が原因なのだろう。

- ① 管理組合や区分所有者のマンション管理への意識の低さ
- ② 区分所有者などの一般の方が、マンション管理の専門知識を持つことの難しさ
- ③ 管理会社に対して総合的法的ルールの定めがなかったこと

というので、これまで以上を予防する為に、

- ①は消費者側のモチベーションの問題として、**努力目標**に
- ②の専門知識の難しさについては、第3者の専門家が管理組合をサポートする制度として、「**マンション管理士**」を創設。
- ③の法的なルールでは、管理会社の財産とは別に分別し管理することを定め管理業務主任者制度を創設した。

しかし、管理不全マンションをなかなか減らすには至らなかった。

分譲マンションの管理では、区分所有者に建物は個別に専用使用権が与えられ、土地には共有で所有権が与えられている。この権利に対して「**重たい義務**」が周りの地域に発生するが、その自覚は乏しい。

① **マンション管理の専門知識**：区分所有者の多くは、建物の維持管理等に必要な専門的知識や経験を必ずしも有していないという点。

② 合意形成の難しさ：維持管理等に係る意思決定に際し、意識・価値観・経済力等が異なる区分所有者間の合意形成が必要になる点。

③ 環境への影響：適切に維持管理されない「管理不全マンション」になった場合、戸建て住宅に比べ、その規模ゆえ周辺の住環境に与える悪影響が大きい点が、その当事者である「区分所有者」、「管理会社」にほとんど意識されていないにも関わらず、発生してしまうと、その解決には多額の費用が必要になる。

それを解決する為に、今般、この分譲マンションの管理に「行政」が積極的に介入することになった。それが「マンション管理計画認定制度」である。つまり、「マンション」が近隣や他人に迷惑をかけるような社会的な負の財産＝「管理不全マンション」になってしまってからでの対応では、もはや手遅れで困難になる為、積極的に予防しようというものだ。

よって、市町村が地域の特性なども考慮しつつ独自の施策も加えて、積極的に管理組合を指導していくための制度を今回の改正の目玉として導入したのがこの「マンション管理計画認定制度」という分譲マンションの管理に「行政」が積極的に介入するシステムである。

さらに新築時のデベロッパーの暴走を防ぐ為に一定の基準を満たす新築マンションを対象とした認定の仕組みを創設した。「予備認定制」がそれで、行き過ぎた売却促進策である新築時のデベロッパーの売り易さが優先された「修繕積立金とか駐車場賃料を過少に設定する愚策」に、これで歯止めがかかることが期待される。

現況分析

・なかなかこういった制度の認知が広まらない歯がゆさがある。

また、国交省では、こういった制度の並んで、大規模修繕工事に於いて、出来るだけボッタくりの無い公正な入札制度を今般提唱した。

たとえば、大規模修繕工事で、設計コンサルが格安で受注して、バックマージンを支払う施行会社が受注できるように発注仕様等で工作して誘導し、工事費を水増しして管理組合に損害を及ぼす「利益相反」問題のある事を国も指摘している。

つまり、適正な管理・修繕を通じ、「管理不全マンション」の発生を如何に防ぎ、外部不経済を無くしていくということだ。

大規模修繕工事の変遷

第1S 1980年代 管理会社と施工会社・組合の癒着

第2S 不適切コンサルの台頭

第3S 第3の施行方式の模索

第4S **MST**（一社マンション適正管理サポートセンター）の提案へ

変遷の背景：公共の場では、かつで価格のみの入札が実施されていて、技術力の無い業者が採算度外視で落札し施行の品質低下が起こっていた。

よって入札では、価格以外の要素も提案し、それを積極的に評価することで費用対効果を総合的に競う方式へと進化した。

建物調査を実施、住民へのヒアリング調査を実施し必要な修繕課題を抽出し、施行業者

の公募を実施する。大規模修繕工事に関して、出来るだけ客観的に正しい工事内容と価格を追求するシステムが国交省主導で構築されつつある訳だ。それが「プロポーザル+総合評価落札方式型」だ。

結 論

・価格だけでなく、修繕のやり方も各社がそれまでの経験に基づいて提案して維持する。

それを管理組合が、サポーターのアドバイスを聞きながら納得して頼みたい (*MTS* 一社マンション適正管理サポートセンター)。それが「プロポーザル+総合評価落札方式型」だ。

所 感

近年の改正法で分譲マンションの管理手法は格段に進化しています。

コロナ禍ではありますが、各管理組合、区分所有者は、積極的に能動的に動いて自らの資産管理に積極的に関与して欲しいものです。

追伸 タワーマンションの半数近くは、新築時に定期借地で設定されていて、60年から70年経過すれば、更地になる設定がされている。つまり「管理不全マンション」の発生する余地が無い。筆者はすべての分譲マンションが定期借地で新築されるべきだと考えています。

※地主に対して、地代の一部2000円/月×600か月（50年分）=120万円を前払いにする=10%・・・月額地代2万円に対して、所得税は、毎年の分に減額されるので、極端に割安になる。と優遇もあるとか・・・

以 上