

2021年10月9日

第130回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2021年9月5日(日) 14:00~16:00

開催場所 ブリリア多摩センター パーティールーム

出席者(敬称略・順不同) 常光、二宮、長谷川、小川、末満、南波、井口 以上7名

司会者 常光部会長

議 題

- 1) 第1部「長期マネジメント計画のすすめ」⑥ 担当 常光部会長
- 2) 第2部「先進事例・コーシン王子マンション」 担当 井口

資 料 ・マンションの長期マネジメント計画策定の手引き(案)

議事に入る前に部会長より以下の紹介があった。

①マンション管理に関する法改正関連について

- ・都道府県はマンション管理の適正化を推進すること。そのため、管理組合の管理計画を徴収して評価をすること。
- ・除却(取り壊し/敷地売却)認定条件の変更。従来は耐震不足を行政庁が認定した場合には、一括売却が可能であった。これに加えて外壁等の剥落をもたらす、老朽化していること及びバリアフリーの改善不可の場合を認定対象とした。この認定を受けると、5分の4決議で敷地の分割売却が可能となる。

以上に関し部会長の以下のコメントがあった。

- ・都道府県による管理の適正化推進について、法的有効性の程度に不明の点がある。この制度が設けられる一方、マンション管理業界(管理会社の業界)では「マンション管理適正評価制度」を設け、2022年4月より評価実施の予定となっていて、これとの関係が不明の点がある。また、国交省ではマンション管理適正化法を改正して「マンション管理計画認定制度」を創設する方向で進んでいる。この認定制度の詳細は現時点では不明で、先の評価制度との違いが明らかでない。

以上、策定中の制度で不明な点があるが、上述の管理の適正化の推進により、評価が高ければ住みやすいマンションとして資産価値向上、管理組合が加入する保険料の軽減に資するであろうしリバースモーゲージに有利になると言えよう。

評価項目の配点は、

管理組合体制 20ポイント、組合会計収支 20ポイント、建築・設備 20ポイント、耐震10ポイント、消防訓練防災マニュアル 10ポイント

評価点は5段階に分かれS:90~100で適格、A:70~89で適格、B:50~69で一部問題あり、C:20~49で問題あり、D:0~19で問題あり、と評価する。

この評価はマンション管理士等の有資格者が行い、結果はマンション管理業協会に集められ、審査を経た後、登録保管される。この評価は業界内での審査にも用いられて管理会社の対応に対する指導に用いられる。また、不動産取引情報の一部として提供される。いずれにせよ、先の安心安全評価制度との違いは現状不明のところがある。

3年位前に設けられた安心安全住宅制度(国交省)とは全く別制度。(末満氏、部会長)

他にインスペクション制度があったが建物・設備に評価項目が偏っていた。このマンション管理

適正評価制度の特徴の一つは管理組合会計における収支に重点を置いている。従来の長期修繕計画が30年スパンをもとに策定されたのに対して、60年スパンのような超長期修繕計画においての収支に着目している。この狙いはエレベーターや駐車場設備の更新計画が兎角なおざりにされがちであったことを考慮して、これらの更新資金を踏まえた収支計画となっているかどうか評価できるように変えたものと考えられる。

また、平成28年度の標準管理規約の改正において、管理組合情報の公開が促進されたが、提供元の作成による情報ではなくて、第三者の目を通した情報としての意義がこの評価制度によりもたらされるものと思われる。

なお、この評価を受けるには管理組合からの申し込みによるもので強制ではない。

グリーンコープ松が谷では補助金申請のためにインスペクション制度による評価報告を必要として実施したが、数人のインスペクターによる全戸調査結果の報告書は10,000ページに及んだ。(末満氏)

議 事

1. 第1部

部会長より進め方について以下の説明があった。

- ①マンションの長期マネジメント計画策定の手引き(案)、(以下テキストと省略)のP21に建物のハード面、管理やコミュニティのソフトの両面について現状の確認と長所や問題点・課題の認識が必要としている。

幅広い情報の中から取捨選択して何を確認すればよいかについて、チェックシートが用意されている。

チェックシートには先ずすべてのマンションに共通するチェック項目として、「良質なマンションであり続けるための基本要素」があり、次いで目指す将来像として4類型を例示して、その実現のためのチェックポイントが提示されている。すなわち、i)超長期に使い続けられるマンション。ii)高齢者に優しいマンション。iii)子育て世帯に優しいマンション。iv)資産価値を維持し続けられるマンション。の4類型が示されている。

なお、テキストのP20には検討のため集める資料が表示されている。

- ②廣田信子さんによれば、マンションは「建て替え」か「100年マンションを目指す」かのいずれかの選択となるが、100年マンションであるためにクリアすべきこととして、

i)耐震性の確保 ii)バリアフリー iii)省エネ性能の確保を挙げていて、これがクリアできていないと100年マンションを目指すといっても意味がないと主張している。

新築マンションに対する要求性能として省エネ基準が2020年に制定された。併せて既存マンションには等級4,3,2,1が付され、4,3等級は問題ないが2,1等級は既存不適格とされる。断熱性能として、複層ガラス化、インナーサッシ付加、省エネルギー性能対応にはLED灯火、節水型トイレ等が求められよう。このような対応が不可能なら

100年存続はできない、とも指摘している。

- ③チェックシートにより出席者が各々のマンションの評価を行った。

評価は、○、△、×に分け、内容がポジティブ事項にはそれぞれ+2、+1、0をネガティブ事項にはそれぞれ-2、-1、0とし合計点を付した。

各個の詳細はこの議事録では省略するが、管理組合・理事会運営についてみれば評価点の傾向は、規模の大きいマンション、団地ほど評価点数が悪くなる傾向にあった。

2. 第2部：先進事例

時間の都合により次回へ繰り下げ。

(記録 井口)

次回 2021年10月17日(日) 14:00~16:00
場所 ブリリア多摩センター パーティールーム