

多摩マンション管理組合連絡会

第24回民間マンション部会議事録

1. 日時：2022年（令和4）年1月15日（土）10：00～12：00
2. 場所：からきだ菖蒲館 第3会議室
3. 出席：（8名、敬称略、部会長を起点に着席順）
鈴木、橋口、福勢、中村、望月、細貝、榊原、長谷川
4. 配布資料（事前にメールにて配布）
 - ・資料1：民間マンション部会出席者一覧
 - ・資料2：長期修繕計画比較
 - ・資料3：マンションの修繕積立金に関するガイドライン2021年9月改訂（抜粋）

5. 議事

司会を橋口さんで議事進行した。今回初参加の長谷川さんに簡単に自己紹介をもらった。

(1) 国交省のガイドラインの改訂について説明（資料3）

（司会）10年ぶりに改訂されたガイドラインは、修繕積立金の水準がかなり上がっている。10年前は新築マンションを購入する人向けに作ったが、今回はすでに住んでいる人、中古マンションを買おうと思っている人たち向けに作ってあるそうだ。サンプル数は10年前は50管理組合だったが、今回は全国の366か所のマンションを調べて作ったとのことだ（東京都28%、大阪府10%、埼玉県、千葉県、福岡県、香川県、兵庫県、愛知県などが5%、北海道が3%、宮城、京都府、岡山が2%）。
今は30年のタイムスパンで長計はできているので、長計に修繕だけではなく、グレードアップ計画を盛り込んでいるところも増えてきている。ただ10年前とはかなり積立金の水準が上がっているため疑問の声もある。
いずれにしろ、長計は5年を目安に見直しが必要である。あと注意しなければならないのは、この表は、各マンションの長計に基づいて計算しているが、駐車場の使用料なども含んだ金額になっていることだ。

修繕積立金の額

- （A 管理組合）積立金が少ない管理組合に対して、これくらいあればできるというのではなく、このくらいを目標にしたほうが良いという意味でこの表を使ったほうが良い。その意味で、あまり高い事例は気にしなくてよいと思う。
- （E 管理組合）この表を見ると、5,000㎡までの規模が小さいところが高くなり、5,000㎡～10,000㎡の中規模マンションが一番安く、それ以上～20,000㎡にある程度大きくなるとまた上がって、もっと大きいとちょっと下がる、みたいに読めるが、そういう読み方でよいか？
- （司会）それは、確かに傾向としてそういうことがあるのかもしれない。20階以上は表が分かっているが、これは超高層（タワーマンション）と呼んでいる部分である。超高層は水準が最も高くなっている。サンプル数でいくと11.5%が超高層で、6～10階建てが44%になっている。

機械式駐車場

- (司会) この積立金に加えて、機械式駐車場の更新とメンテナンス費用が入ってくる。
- (E 管理組合) うちの機械式駐車場のタイプが4種類ある。メンテを委託している IHI 運搬機械からは、屋外の機械式駐車場は30年目に更新する必要がある。更新しないと31年目はメンテをできない、と言われている。それが実際本当かどうか知りたい。どこかほかの会社なら引き受けてくれそうな気もしている。ちなみに、屋内の機械式駐車場も、30年目に床の鉄板を交換するのが前提になっている。
- (司会) その会社の社長が友達なので聞いてみる。入居したときの長計30年には機械式駐車場の更新は入っていない。うちのマンションでは6年目で長計を見直して、機械式駐車場の更新も入ってきたはずだが、管理会社がやったので、特に目立った長計の変更は無かった。これはチェックする必要があると思っている。
- (E 管理組合) ところで、駐車場の利用率はどうか？
- (司会) うちの空いているところは1台しかない。
- (E 管理組合) うちの全部埋まったことは一度もない。常に15%くらいは空いた状態だ。また、EVの充電設備を1つ作ってあるが1度も利用したことがない。1回の充電に10時間かかるので、本当に使い始めたら需要に追いつかないと思っている。ただ、補助金を使ったので、費用は15万円ですんだ。急速充電だと10分でできるそう。ガソリンスタンドにあるものは、このタイプだと思う。ただしバッテリーを痛めるらしいのでよくないと思っている。
- (司会) C管理組合には2台くらいEVの充電設備あるということだった。
- (B 管理組合) EV充電設備を、各マンションで独自につけるべきかどうかは、かなり疑問だと思っている。要するに、ガソリンスタンドを各マンションに作るようなことなので、本当は社会インフラとして政治の問題として考えるべきだと思う。
- (D 管理組合) うちも、しばらくは様子見をしようかと思っている。

工事の時の車の移動

- (B 管理組合) 機械式駐車場の改修の時に、車を一時的に移動する必要があるのですが、その費用を管理組合で持つべきか、今、議論になっている。駐車場の契約書には、全部自己負担するという事になっているが、そうもいかないのは明らかなので、どうしようか迷っている。
- (E 管理組合) うちの、駐車場の改修の時には、構内の車路に、臨時に26台くらい止めてやった。ただ、次回全部更新するときはそうもいなくなってくる。ただ、200台もいっぺんに借りるところがあるかどうか疑問もあり、実際にそのときにはかなり問題となると思っている。

マンション保険の値上げ

- (司会) セゾン保険から送られた資料によると、2022年10月1日に火災保険が値上げになるそう(東京都は築5年未満で1.7%、10年以上で7.3%、大阪府15.3%、宮崎県30.5%、山形県は逆に4.5%値下げ)。
- (D 管理組合) こちらで聞いた話では、南海トラフの件で関西方面の値上がりが大きいようだ。現在、値上げ前に解約して再契約したほうがよいのか、継続したほうが良いのか、管理会社に指示して検討中である。
- (B 管理組合) 5年契約の場合は、契約中は前のままで、契約更新の時に料率が変わるのか？

(司会) そうだ。

(2) 長期修繕計画の比較 (資料 2)

(司会) 長期修繕計画の比較表は、若干項目追加を行ったので検討したい。みなさんのほうで、さらに追加したい項目などあるば言ってほしい。自分としては、ガイドラインに合わせて金額を入れてみて、比較できるようにするのもよいのかなと思った。

修繕積立金の運用

(司会) あと、修繕積立金の運用はどうしているか?の項目も追加したい。

(A 管理組合) うちでは「すまい・る債」を毎年買っている。取り崩しも自由にできるようになったので、金利が安いところから、取り崩しできる。金利は買った時の金利で 10 年間保証になっている。なお、金利は購入時で毎回変動する。

(D 管理組合) うちも「すまい・る債」を買っている。

長期修繕計画比較表の改訂

(A 管理組合) この表で、今年がその管理組合の何期目にあたるのかわからないので、わかるようにしたほうがよい。

(司会) 了解した。今年が何期目かわかるようにする。

※このあと、追加項目 (長計作成者、積立方式、大規模修繕工事の完了時期と予定) を、各管理組合がわかる範囲で埋めていった。

今後のテーマ

(司会) 長計をどうするかというのがこれからのポイントになってくると思う。次回以降に、長期修繕計画の考え方、作り方を検討する方向に進んでいきたいがどうか?

※一同賛成

(司会) では、国交省の作った「長期修繕計画作成ガイドライン」(約 140 ページ)があるので、各自プリントアウトして次回持ってきてほしい。

(B 管理組合) そのようなメインのテーマにそってやるのに加え、それぞれのマンションで気になっていることなども自由に発言してほしい。

(司会) そのとおりで、勉強会というよりも、懇談会という感じで自由にやっていければよいと思う。

(A 管理組合) マンションの適正評価制度についても話題にしてほしい。

(司会) では、それは次回冒頭で説明することにする。

(B 管理組合) 設計コンサルとの契約書をどのようなものにしたらよいかということで議論があり、リーガルチェックをかけるという声が出ている。

(司会) それは、リーガルチェックをしても問題は起こりえるので、そのときは、その会社が責任を取ってくれるわけではないのは明らかである。つまり、丁寧に説明会して納得してもらえないと思う。

(B 管理組合) 了解した。

次回民間マンション部会 (第 25 回) は 2 月 19 日 (土) 10:00~
からきだ菖蒲館 第 3 会議室

(記録 細貝)