

連載

マンション管理士の“眼”

静岡県マンション管理士会 会長 源間 健二



源間 健二 (げんま・けんじ)

15年マンション管理士登録、(株)源商事
みらいビル/マンション管理を設立し事
業開始する。20年より静岡県マンション
管理士会会長、2019年より日本マンシ
ョン管理士会連合会理事・広報部長。診断
・認定マンション管理士、1級FP技能
士、特定行政書士等多くの関連資格保持。

管理計画認定取得から大規模修繕工事を終え 長寿命化税制適用までの道のり

管理不全状態から 認定の取得に

静岡県最大の連合団地複
合用途型12棟322戸を擁す
マンションの顧問になり、現
在5年目となった。2020
年5月から管理不全状態にあ
った同マンションに監事とし
て関わり、管理組合の運営や
会計・文書情報管理等の監査
を行い、監査報告書と改善提
案書を総会に提出した。

翌年4月には顧問に就任
し、連合団地から公募により
参加した組合員と各団地の理
事等で改革改善委員会を立ち
上げた。5分科会(規約改正
・長期修繕計画・会計・文書
情報管理・コミュニケーション)を
設けてあらゆる分野の改善を
行い、その都度組合員への説
明会を開催し、合意形成を図
った。説明会での成果が各組
合員に認知され、管理の適正
化への意識が高まり、委員会
への質問、意見等が数多く寄
せられるようになり、改革改
善がスムーズに進んだ。

大規模修繕工事

総会決議された長期修繕計
画と修繕積立金プランによ
り、理事会の諮問機関として
専門委員会(大規模修繕委員
会)を設置し、各棟が順次大
規模修繕工事の計画を進め
た。「管理組合に寄り添う協
力者にふさわしいか」を重要
視して選任した「設計監理方
式」による大規模修繕コンサ
ルタント(一級建築士事務
所)とタイアップし、建物診
断調査後、将来の影響を予想
して必要な基本的対策をま
とめていった。

マンション長寿命化 促進税制への申請

管理計画認定を取得したマ
ンションは、一定の期間に長
寿命化に資する大規模修繕工
事を実施するとその翌年度に
課される建物部分の固定資産
税が減額される「長寿命化促
進税制」の特例措置を受ける
ことができる。このマンシ
ョンでも、長寿命化促進税制の
申請は認定取得後より意識し
て取り組んだ。短い申請期間
を考慮して工事のスケジュール
も調整し、24年1月には、
大規模修繕工事を終えた最初
の3棟が先行し長寿命化促進
税制による固定資産税の減税
を地元自治体へ申請した。現
在、それ以外の2棟が大規模
修繕工事を進めており、税制
がしばらくの間、更新、継続
されていくことを望んでいる。

施工会社の選定では7〜8
社に参加してもらい、総合評
価方式による総合的な判断や
プレゼンテーションにより地
元企業1社を選定し契約を締
結した。選定基準は工事概
要、工期、資格、規模、経験
等だったが、現場代理人の能
力を特に重視した。組合員に
は工事内容や施工業者選定の
ための工事説明会を数回開催
して円滑な合意形成を図り承
認を得て、着工に至った。工
事実施中、工事完了時ともに
問題なくスムーズに終了し、
団地管理組合(組合員)には、
良好な住環境や資産価値
の維持・向上を図るための大
規模修繕工事にそのマンシ
ョンに適した長期修繕計画と修
繕積立金プランが必要不可欠
と理解をいただくことができ
た。

全戸で200万円程度の減
税となったが、申請の手続で
は、例えば要件の1つに「新
長期修繕計画と修繕積立金プ
ランが過去の長期修繕計画等
より適正に増額されている」
があるものの、過去に長期修
繕計画と修繕積立金プランが
無い場合にどうすればよい
か、等々わかりにくい項目も
あり、また各戸ごとに所有者
が申請しなければならず非常
に手間暇がかかる。このマン
ションでは、申請期間内に申
請書類を準備した上で、「説
明会&書き方講習会」を2回
開催し、代理申請をした。国
土交通省、地方公共団体は申
請手続きをより詳しく作成し
直し、管理組合の理事長が各
組合員に代わり代理で申請で
きるようにしなければ使いに
くい制度と言えるであろう。

他方、地方公共団体より長
期修繕計画に関する助言・指
導を受け、長期修繕計画と修
繕積立金プランの作成または
見直しを行い、長期修繕計画
が一定の基準に適合する場合
でも固定資産税が減額される
が、マンション管理適正化推
進計画を作成した地方公共団
体の大半は助言・指導等を行
っていないのが現状だろう。
建物の老朽化と居住者の高齢
化による「2つの老い」によ
る管理不全状況の進行を改善
し、建物の長寿命化を推進す
るためにも、管理適正化推進
計画を速やかに実行してい
かなければならないのではない
か。

最近、マンシ
ョンにおける外部管
理者方式、特にマ
ンション管理業者
等による外部管理
者方式(管理会社
管理方式等)が急
急速に浸透しつつ
ある。建物の高経
年化に伴い大規模
修繕や改修等の専
門的知識を要する
業務が増え、か
つ、組合員の高齢
化や非居住化(賃
貸・空住戸化)や
役員の手不足
の問題もあり、マ
ンション管理の専門家である
マンション管理士や管理会社
などが区分所有法上の管理者
となる方式だが、非常に大き
な問題を含んでいる。

マンション管理適正化法に
は、マンション管理の主体は
「区分所有者」、その団地で
ある「マンション管理組合」
そのものであると位置付けて
いる。共同生活上の問題やト
ラブル、居住者間のコミュニ
ティ、生活弱者への配慮等は
外部の管理者では対応できな
いと考え、管理組合の自治
が失われる可能性もあるほ
か、適切な専門家を選定し
ない管理組合運営が円滑に進
まない可能性があるのではな
いか。

そして、管理会社やその関
連会社などに外部管理者管理
を任せる際には、利益相反行
為が生じる可能性があるた
め、注意が必要である。
利益相反行為とは、例え
ば、管理会社等が自社や関連
会社で工事を受注する場合、
その工事が必要かどうか、ま
た、その工事の費用が適正か
どうかを判断する立場にある
管理者(管理会社等)が、自
社等で工事を受注すること
は、利益相反行為に当たると
されている。管轄する国土交
通省は、広く専門家・マンシ
ョン管理関係団体等の意見を
聞き、実際の管理の行われて
いる現場の状況を把握し、外
部管理者方式(管理業者管理
方式)の適正な運営を担保す
ることを目的とするマンシ
ョン関連法規の修正または新法
の制定を急がなくてはならな
い。



静岡県マンション管理適正化協議会と静岡県マンション管理士会が共催
している「マンション管理セミナー&相談会」で管理計画認定登録にも
必要な「名簿整備の必要性」を伊東市にて講演