

# PRESS RELEASE

## マンション管理が変わるー修繕ガイドラインなど標準化の波ー

㈱長谷工総合研究所（東京都港区 社長：相川 博）では、表題のレポートをまとめました。  
レポートの全文は、10月23日(金)発行の「CRI」2009年11月号に掲載いたします。

昨年から今年にかけ、マンション管理に関わる施策が次々に打ち出され、マンション管理組合や委託先の管理会社の業務にも影響してきます。一連の施策は、これまである程度任意とされていた管理業務を一定の方向に導く標準化の環境をもたらすものとみられます。長期修繕計画標準様式等を中心に、これらの動きを報告します。

### マンション管理の環境が変わる 相次ぐ管理の施策発表 標準的な管理手法が示される

▼国土交通省は昨年6月、初めての「長期修繕計画標準様式及び作成ガイドライン」（以下「標準様式等」）を公表した。また、本年5月には「マンション管理適正化法 施行規則」が改正され、管理組合財産の分別管理が強化された。さらに10月には、両者を受けて「マンション標準管理委託契約書」も改訂された。

### 長期修繕計画標準様式等の公表 長期修繕計画に「標準のモノサシ」ができた

- ▼マンションの維持管理に不可欠とされる修繕積立金には、これまで設定の定型がなく、根拠となるべき長期修繕計画とともに作り方は作成者に任されていた。このため、低い設定が資金の不足をきたしたり、不足の指摘が信用されず値上げが困難となることがありえた。公表された標準様式等は、公の立場から長期修繕計画の規範となる様式を初めて示すもので、修繕積立金も長期修繕計画に基づき定めることが明示された。
- ▼標準様式等の要点は、①初めての「標準的な様式」の策定、②項目の漏れによる資金不足を防ぐための「標準的な推定修繕工事項目」の提示、③将来の見直し時にも修繕積立金の増額が少ない「均等積立方式」による算出、の3点であり、あわせて、新築30年、既存25年という計画期間や、5年程度ごとの延伸見直しが定められた。また、管理組合が担い手であることなど、長期修繕計画の考え方も示された。
- ▼標準の提供は統一化を連想させるが、標準様式等には記入例以外の数値情報はない。拘束ルールというよりは、作成者の経験と判断を展開するために用意された枠組みという意味となる。適正な長期修繕計画に基づいた修繕積立金の設定はまだ普及途上であり、25年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金を決めているマンションの割合は、2003年調査で19.7%、2008年でも36.6%に止まっている。国土交通省では、これを2015年時点で50%まで引き上げる数値目標を掲げている（住生活基本計画(全国計画)2006）。

### 追加された二つの施策 管理会社の業務にもルール化が進む

- ▼マンション管理適正化法の施行規則が改正され(2009/5/1)、特に修繕積立金など管理組合の財産を分別管理する方法が強化された。分別管理は、2002年に原則方式・収納代行方式・支払一任代行方式の3方式と、それぞれの安全策が規定されたが、改正により、厳重に保護される管理組合の保管口座に、月単位で全ての残額が集約されることになる。さらに毎月の会計収支状況の書面報告が課せられ、管理会社が収納や支払を代行する場合には、従来は任意だった保証措置の保証額が規定される。来年5月以降の契約に適用される。
- ▼また、マンション標準管理委託契約書も改訂された(2009/10/2)。改訂では、分別管理への対応のほか、これまで契約に含まれていた長期修繕計画の作成と見直しを、別個の契約とするとされたことが注目される。これは、標準様式等により年単位の委託になじまないことを反映したもののだが、これまで費用が顕在化していなかった業務だけに、標準様式等により作業が精緻化することとあわせ、管理組合は、長期修繕計画の作成に費用を支出する決断を迫られることになる。

### 業界の対応は 体制は整いつつある 区分所有者の理解促進が課題

- ▼管理会社の対応体制は整いつつある。標準様式等への対応を例にとれば、(社)高層住宅管理業協会が会員企業の技術力向上事業を始動する一方、技術力のある大手企業は、既に対応作業の体制を整えたとみられる。受託者である管理会社に比べ、隘路はむしろ区分所有者側の理解にある。標準様式等を適用すると上昇する可能性が高い積立資金額に対し、管理組合が修繕積立金の値上げなどの対応ができるかが課題なのである。
- ▼実態調査では、築後年数を経過するほど修繕積立額は高い傾向があり、現実にあわせ当初の低い修繕積立を改訂してきた経緯がうかがわれる。修繕資金が最終的には区分所有者の益になることの理解が進めば、状況は改善されることになる。なお、理解促進のためには、積立てた資金が中古流通の市場で資産価値の一部とみなされ、価格に反映されることが望ましく、将来の修繕を公平に負担する資産評価のしくみも課題である。

### おわりに 従来の隘路を打開するチャンスにも

- ▼影響はまだ表面化していないが、今後の対応の中では、新たな負荷や管理組合との摩擦も懸念される。また、管理会社に求められる事務力・技術力が高くなれば、業界の役割分担にも変動が生ずることも考えられる。
- ▼その一方、業界の外からの刺激は、従来の隘路を打開するチャンスともなる。区分所有者の理解が進めば、ストック時代にふさわしい適正な維持管理が定着することにも期待したい。

