

# マンション管理の基本を学ぼう！

---

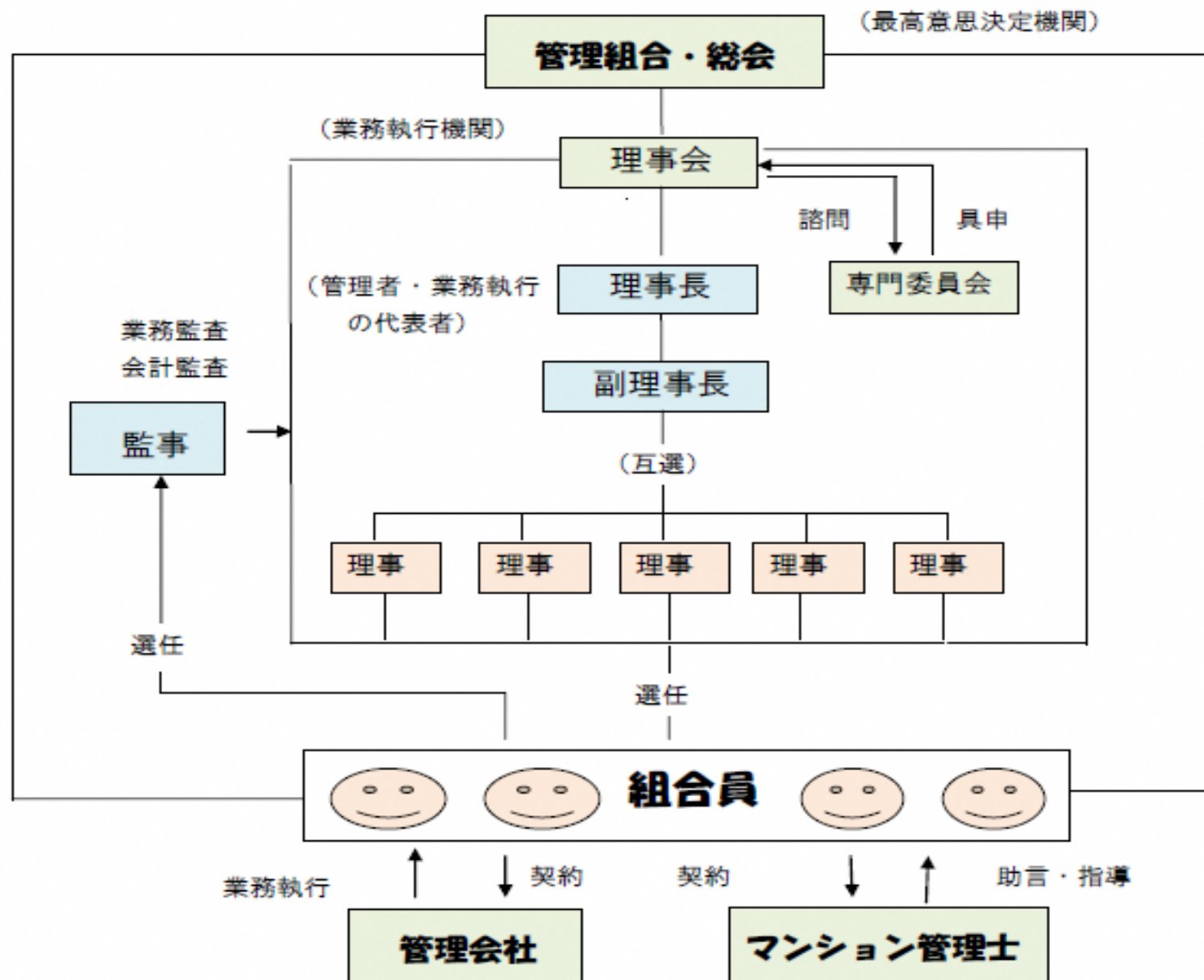
～マンション管理組合の活動と重要性について～

一般社団法人 福岡県マンション管理士会  
理事長 藤野 雅子

# マンション管理を基礎から学ぼう！

---

- 1, マンション管理とは
- 2, 財政基盤の確立
- 3, 適切な維持管理
- 4, 円満な管理組合運営
- 5, 今からのマンション管理
  - ・高経年マンション
  - ・役員のみ手不足



# マンション管理とは

建物の維持管理

住環境の確保

具体的には

財産基盤の確立

適正な維持管理

円滑な管理運営

# 財産基盤の確立

# 会計報告

貸借対照表

期末現在の財政状況を示す

収支計算書

1年間のお金の動きを示す

〇〇マンション 令和元年度貸借対照表

令和2年3月31日 現在

借方		貸方	
預金 (〇〇銀行)	1,000,000	繰越金	19,000,000
(△△銀行)	3,000,000	未払金	100,000
住宅金融支援機構	10,000,000	前受金	80,000
積立保険	5,000,000		
長期前払い費用 (保険)	150,000		
未収金	30,000		
合計	19,180,000	合計	19,180,000



〇〇マンション 管理費 令和元年度収支決算書

自 平成31年4月1日 ~ 至 令和2年3月31日

収入の部

	R元年度予算	R元年度決算	備考
管理費	3,000,000	3,000,000	
雑収入	0	50,000	すまいる債利息等
収入合計	3,000,000	3,050,000	

支出の部

	R元年度予算	R元年度決算	備考
管理委託料	1,200,000	1,200,000	100,000円/月
特殊建築物調査報告	0		03年に一度実施。次回2020年
保険料	50,000	50,000	
修繕費	1,500,000	1,200,000	
雑費	100,000	89,000	管理費等引落及び振込料
支出合計	2,850,000	2,539,000	
今年度収支	150,000	511,000	
前期繰越金	18,489,000	18,489,000	
次期繰越金	18,639,000	19,000,000	

# 重要な会計原則

## 区分経理

管理費と修繕積立金は分けて経理する

## 予算準拠主義

予め立てた予算に準拠して  
支出しなければならない。

## 発生主義

経済的事業の発生に基づき  
会計処理する

# 資金の運用

ペイオフもあるが、せっきかくの資金も少しは運用したい

管理組合の資金運用  
は  
ノーリスク



住宅金融支援機構の  
マンションすまい・る債  
の利用

# 資産の有効活用

得るべき収入は  
得る



空き駐車場をなくす

駐車場の外部貸出？

携帯基地局の設置？

# 不正行為からお金を守る

<b>原本確認</b>	監査時の残高証明や預金通帳・領収書等帳票類は必ず原本を確認する
<b>実施確認</b>	支払は、請求書の内容、納品または作業完了を確認したうえで 行う。また払出書への押印は複数人で確認する
<b>同時保管の禁止</b>	通帳は管理会社が保管していても、印鑑は理事長が保管する
	管理組合内部で通帳と印鑑を保管するときは、必ず別の人が 保管し、少しの時間でも同一人が持つことはしない

# 管理費の滞納

決められたときまでに管理費等を支払わない

きちんと支払っている  
区分所有者へ  
不公平感が生じる

管理組合運営のため  
の費用が足りなくなる

すべての区分所有者  
と連絡をとる

# 管理費の滞納

口頭・文書で滞納が解消しない場合は法的処置

少額訴訟

支払督促

通常訴訟

# 管理費の滞納

滞納管理費は新所有者にも請求出来る  
(区分所有法 8条)

滞納管理費は  
5年で時効



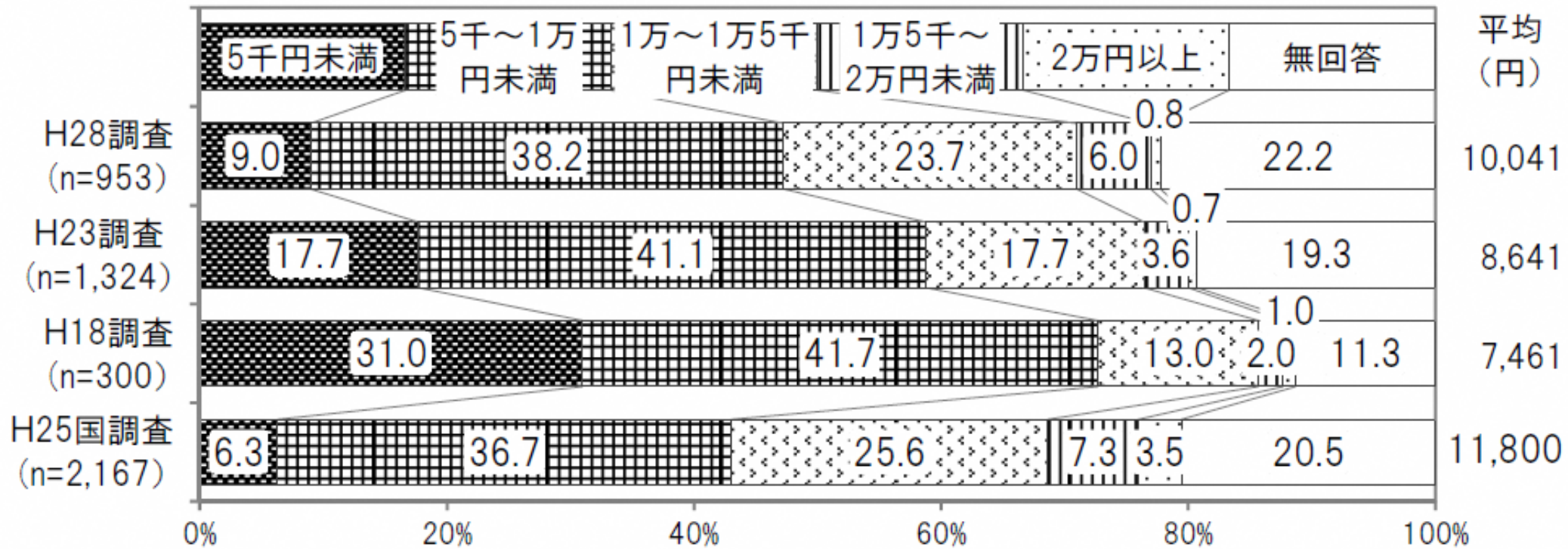
# 建物設備管理

# 長期修繕計画書の作成

いつどのような工事を実施するか

その工事を実施するにはいつまでに  
いくらお金を準備しなければならないか

# 修繕積立金



平成28年度福岡市マンション管理実態調査

# 修繕積立金

## ①専有床面積当たりの修繕積立金の額（A）

階数/建築延床面積		平均値	事例の3分の2が含まれる幅
【15階未満】	5,000 m <sup>2</sup> 未満	218 円/m <sup>2</sup> ・月	165 円～250 円/m <sup>2</sup> ・月
	5,000～10,000 m <sup>2</sup>	202 円/m <sup>2</sup> ・月	140 円～265 円/m <sup>2</sup> ・月
	10,000 m <sup>2</sup> 以上	178 円/m <sup>2</sup> ・月	135 円～220 円/m <sup>2</sup> ・月
【20階以上】		206 円/m <sup>2</sup> ・月	170 円～245 円/m <sup>2</sup> ・月

国土交通省

「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」平成23年度

# 設計図書の保管

竣工時の付近見取図	配置図	仕様書 (仕上げ表を含む)
各階平面図	基礎伏図	断面図又矩計図
2面以上の立面図	小屋伏図	構造詳細図
構造計算書		

# 法定点検

法定点検の名称	対象	点検の内容	点検の時期
特殊建築物等定期調査	特定行政庁が指定した建物	調査	6か月～3年間で特定行政庁が定める時期
昇降機定期検査	昇降機 (エレベーター)	検査	6か月～1年の間で特定行政庁が定める時期
消防用設備等点検	消防設備	点検	検査は機器点検、総合点検各1回/年。 報告は、3年毎(複合用途の場合は1年周期)
	連結送水管耐圧性能試験	試験	製造後10年経過のホース、設置後10年経過の配管につき、3年周期
簡易専用水道	水槽の有効容量が10m <sup>3</sup> を超える施設	水質検査 水槽清掃	1年以内ごとに1回

# 円満な管理組合運営

# 規約の整備

「マンション標準管理規約」(国土交通省)

利益相反行為

役員  
の  
就任条件

窓硝子の改良

第3者管理

共用部分

災害対応

違約金としての  
弁護士費用

代理人の範囲



# 総会運営

わかりやすく説明する  
(議案書)

発言は平等に

出席者は仲間

将来を考える

# 理事会運営

管理組合の現状を知る

理事会は話し合いの場

短時間でよいので毎月開催

理事長が一人で決定できることはない

# 管理会社との付き合い方

事務管理



管理員業務



清掃業務



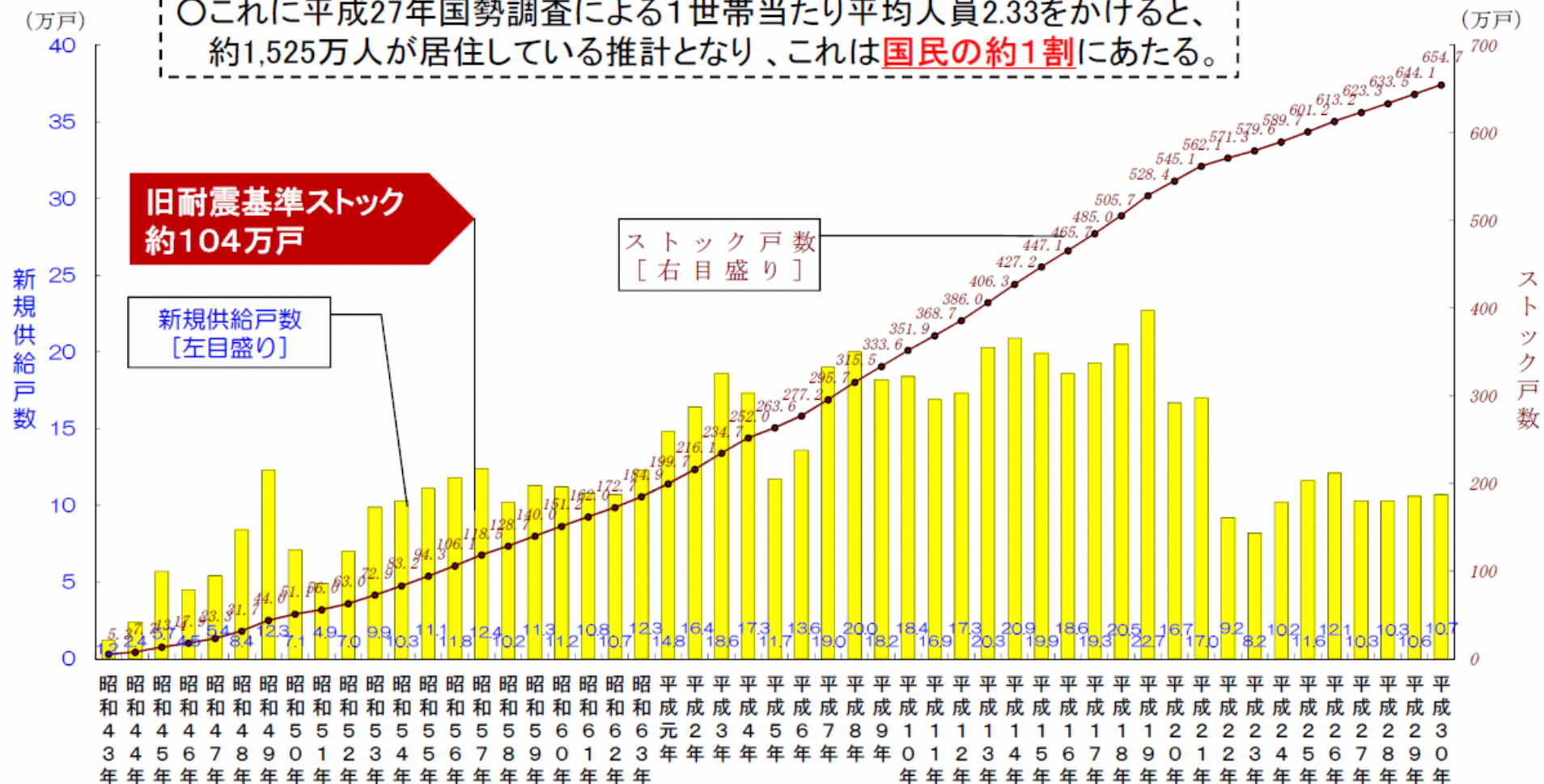
設備管理業務



# これからのマンション管理

# 分譲マンションストック戸数

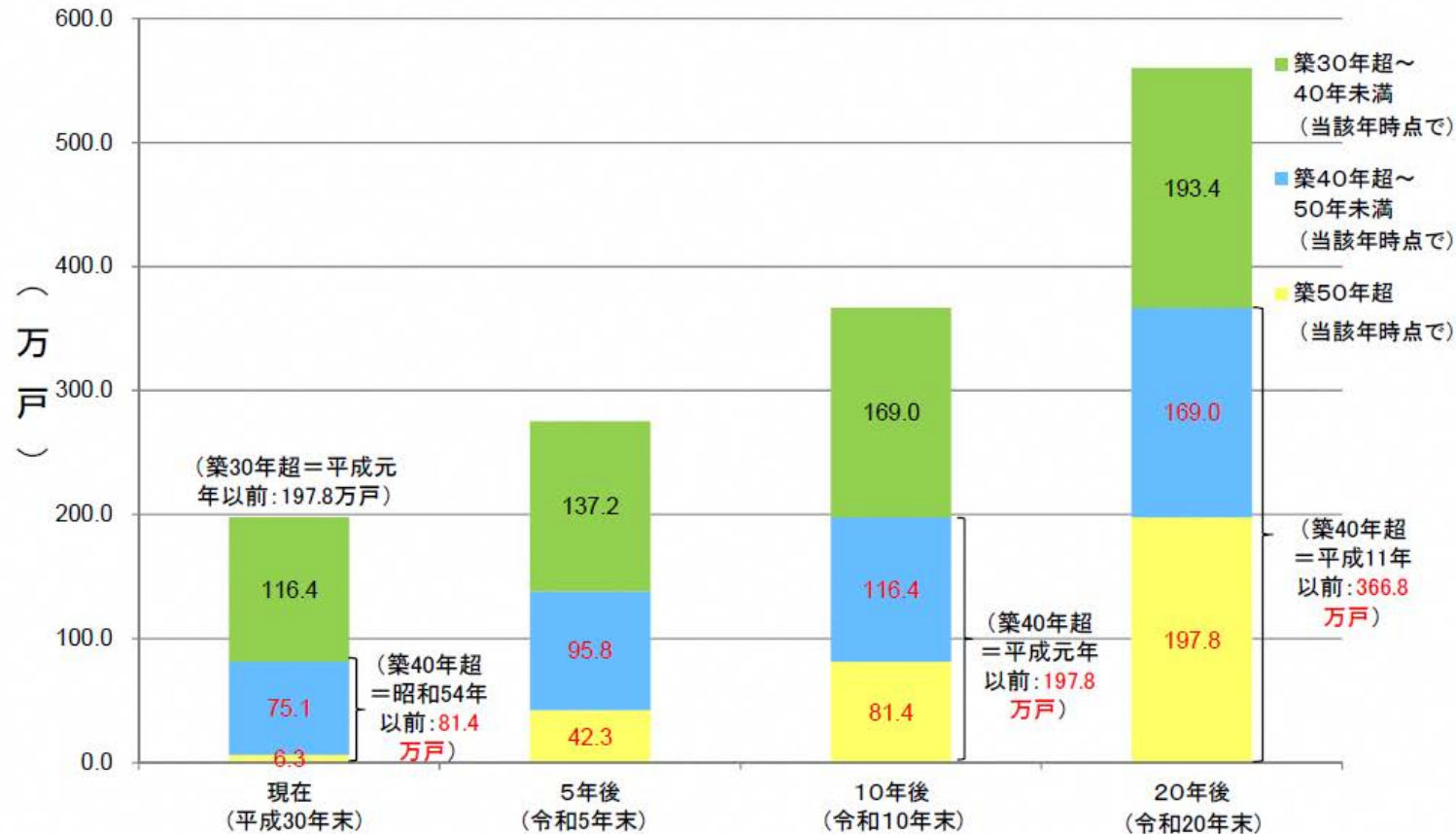
○現在のマンションストック総数は約**654.7万戸**（平成30年末時点）。  
 ○これに平成27年国勢調査による1世帯あたり平均人員2.33をかけると、約1,525万人が居住している推計となり、これは**国民の約1割**にあたる。



- ※ 1. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した。
- 2. ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計した。
- 3. ここでいうマンションとは、中高層（3階建て以上）・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう。
- 4. 昭和43年以前の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。

# 築後30、40、50年超の分譲マンション戸数

- 築40年超のマンションは現在81.4万戸であり、ストック総数に占める割合は約1割。
- 10年後には約2.4倍の197.8万戸、20年後には約4.5倍の366.8万戸となる見込み。



※現在の築50年超の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している築50年超の公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。  
※5年後、10年後、20年後に築30、40、50年超となるマンションの戸数は、建築着工統計等を基に推計した平成30年末のストック分布を基に、10年後、20年後に築30、40、50年を超える戸数を推計したものの。

# 高経年マンション

建物設備の高経年化

居住者の高齢化

# 高経年マンション

名簿管理

行政へつなぐ信頼関係



# 役員になり手不足

なぜ理事になりたくないか

体力がない？

関心がない？

時間がない？

関わりたくない？

# 行政の利用

マンション管理  
支援機構

マンション管理相談

マンション管理士派遣

管理規約適正性診断

高経年マンション  
運営支援