

マンション管理士吉田総合事務所事務所通信

2011年(平成23年)9月25日
第00020号(隔月発行)

編集/発行者: 吉田総合事務所
住所: 柏市豊四季255-5-509
電話: 04-7100-2025
URL: <http://www.mankan-builkan.com>

m²当たり修繕積立金 初の80円台

2011年 上半期

【新規供給マンションの平均モデル】

管理員通勤

81.7%



70㎡の住戸の購入を想定すると…

分譲価格	4,186万円
管理費	12,110円/月
修繕積立金	5,600円/月
修繕基金	37万5,270円

インターネット

使用料

1,480円/月



平均戸数 102.9戸

駐輪場充足率

首都圏 172.9%

近畿圏 189.3%



ペット飼育可

29.4%



専用庭 30㎡

771円/月



駐車場 70.3台

充足率 68.3%

使用料 16,885円

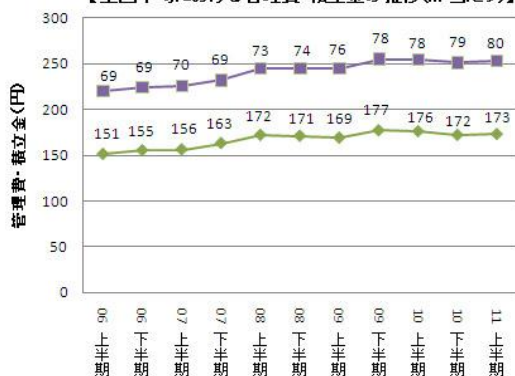


マンション管理新聞社が実施する、半年に一度の「管理費等初期設定調査」の結果です。二〇一一年上半期(一月~六月)に全国で新規に分譲された民間マンションのを対象に調査したものです。不動産経済研究所によると二〇一一年一月~六月までの供給累計は首都圏が一万八千九十八戸、近畿圏が九千三百五戸。首都圏は前年同様に比べ千九百七十三戸の減少、近畿圏は同九百二十六戸の減少でした。

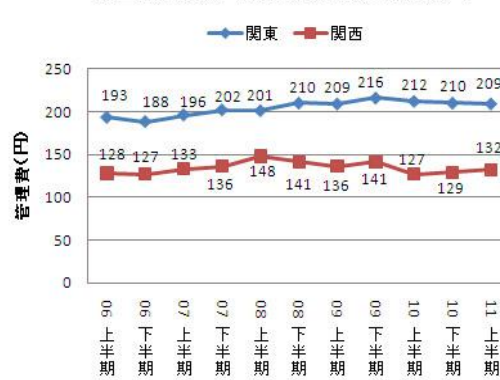
管理費等初期設定調査

過去五年間の管理費、修繕積立金の推移を折れ線グラフに示しました(左図)。積立金は過去五年間で最高値を更新しており、一m²当たりは前年より増加し、全国平均が八十円を超え、関東は前年より一円増加、関西は前年より一円減少、(マンション管理新聞 第847号より)

【全国平均における管理費・積立金の推移(m²当たり)】



【二大都市圏・管理費の推移(m²当たり)】



国交省「マンション標準管理規約」改正

変更点、5カ所にとどまる

主な改正点

- ・ 管理組合業務に「長期修繕計画書の管理」を追加 (32 条)
- ・ 役員を選任に際する「現住要件」を撤廃 (35 条)
- ・ 議決権行使に際する代理人の範囲を制限した条文を削除 (46 条)
- ・ 理事会議決事項を一部追加 (54 条)
- ・ 収支予算承認前の支出に際する措置を規定 (58 条)
- ・ 管理規約や長期修繕計画書等の保管に際して「電磁的方法」の利用に言及 (32 条関係コメント)
- ・ 代理人の範囲について定める場合は区分所有者の立場から利害関係が一致すると考えられる者に限定することが望ましい。欠格事由に「暴力団員等」を例示。議決権行使書を使用した組合員本人による意思表示を推奨。 (46 条関係コメント)
- ・ 共用部分の軽微な変更、狭義の管理行為のうち、特定の事項について、理事会議決事項として規約に規定するなどの措置を例示。 (54 条関係コメント)
- ・ 預金口座の印鑑の保管・管理方法について例示 (62 条関係コメント)

役員居住要件撤廃も「職務代理」は見送り

国土交通省マンション政策室は七月二十七日、改正マンション標準管理規約を発表した。配偶者や一親等以内の親族に役員職務代理を認めるなどの変更が加えられた昨年末の改正と比べ、改正点は大幅に縮小。役員選任に際して居住者要件が撤廃されるなど、条文の変更は五ヶ所にとどまった。政策室は秋以降、専門家等を役員として活用する新たな標準管理規約案を含め、検討の場を設ける方針だ。

改正は平成十六年以來七年振り。主な改正点は上表に示した。改正案公表から改正まで七カ月を要した点について政策室は「パブリックコメントに寄せられた意見が多く、幅広い観点での指摘がなされ、これまでの議論の方向性や法的整合性等を再検討する必要が出てきた」と説明する。管理規約の見直し検討会の委員から「昨年八月からの四回の議論は何だったのか」という声も聞かれるほど小幅な改正にとどまった。改正案で提示されたながらも変更が見送られた条文等の一部については、政策室はパブリックコメントの主な意見に対する「考え方」の中でそれぞれ理由を述べているが、役員資格要件の緩和や配偶者等の職務代理、理事会の権限強化等については、管理組合全体のガバナンス（統治機構）全体の検討を改めて行った上で「早期に措置する」という意思表示。政策室は「い

ったん区切りを付け、より根本的な議論の場に移行する。検討の作業が終わったわけではない」と説明する。国交省が「ガバナンス全体の検討」を持ち出した背景には、改正案発表から五カ月後の今年五月、「第三者管理者方式対応型の標準管理規約策定」について検討を行う、とした政府の閣議決定がある。政策室は「第三者管理とは結局、役員資格要件を区分所有者の居住要件にとどまらず、区分所有者要件を含めた視野で議論する必要がある」と、積み残した課題を含め、管理組合運営の枠組み、統治の在り方の観点から議論することになった」とする。

◇ このため、主要なテーマだった役員規定や議決権行使書・委任状の規定は、一部改正にとどまった。役員資格要件は「現に居住」の要件は撤廃されたが、区分所有者を持たない配偶者や一親等親族の職務代理は不採用となった。規約コメントでは実態に応じて居住要件を付ける規約の形にも言及している。

議決権を代理人が行使する場合は代理人要件は撤廃された。コメントで「代理人の欠格事由に「暴力団員等」を挙げている。（マンション管理新聞 第 848 号より）」

編集後記

区分所有法は私的自治(規約自治)を原則としてとしており、具体的な管理運営は理事会、総会による多数決を建前とした管理組合方式の管理が主流となっています。しかしながらこのシステムと管理組合の実態とがうまく機能していない状況があり、多くの場合は管理組合業務を管理会社が委託契約の中で実施していますが、現実には管理組合(理事会)が管理会社に頼り切り、任せきりとなってしまっています。現行管理組合方式の限界と言えます。この管理組合方式に代わる方式を法制度を含め国としても検討することが求められて来ています。(吉田)