

関住協の学習会「管理組合運営を考える」を開催しました

11月5日（土）、NPO法人マンション管理支援の関住協主催による学習会を、集合住宅維持管理機構のセミナールームで開催しました。参加者は関住協会員、非会員、関係者を含め14名でした。

これまで新型コロナウイルスの感染拡大によりオンライン形式の学習会を開催して来ましたが、第7波感染拡大が少し落ち着いてきた中で3年ぶりに対面方式の学習会となりました。

「管理組合運営を考えるー管理費・修繕積立金・会計業務を中心にー」をテーマにしての開催でした。

はじめに、管理組合に関する情報の提供がありました。

- ・マンションを取り巻く状況（居住者の高齢化、建物の高経年化、管理不全の兆候など）
- ・管理会社の動向（管理会社の収益構造）
- ・駐車場の管理（空駐車場の増加など）
- ・国や地方自治体の動向（マンション管理計画認定制度などの取り組み）

学習会の本題である管理組合業務の中での会計（管理費・修繕積立金・駐車場等の使用料）の基本的なあり方について、基調報告の概要は以下のようなものでした。

(1) 管理費は、日常の維持管理に必要となる費用に充てるもの。

管理費会計 = 管理費 + 使用料の内それらの管理に要する費用への充当分

*使用料の会計区分は、標準管理規約（単棟型）第29条では「駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。」となっている。

*管理費等徴収額は基本として、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出する。

(2) 修繕積立金は、大規模修繕や災害などの特別修繕等で必要となる費用に充てるもの。

修繕積立金会計 = 修繕積立金 + 使用料の内、それらの管理に要する費用へ充当する以外の分

(3) 機械式駐車場の問題点

①駐車場のメンテナンスに多額の費用がかかる。

（築4年のマンションで、2年続きのゲリラ豪雨によりモータが水に浸かり、平面化に切り替えた例がある。）

②空き駐車場が増えてくると、駐車場使用料だけでは維持管理費が賸えなくなる。

③駐車場の解体費も莫大なものになるので、駐車場会計を特別会計にした方が良いと考える。

学習会の中ではマンションの終活問題も取り上げられ、滋賀県野洲市の廃墟マンションの公費での解体はマンション管理のあり方を考えさせる出来事であったこと。また、メディアの10月放送の番組で、築48年のマンションで寿命は60年として残り12年間の修繕費用の積み立て以外に解体費用の積み立ても始めたとの事例も紹介されました。

管理組合では修繕積立金をしっかりと積み立て、定期的に確実に大規模修繕工事を行ない、100年住み続けられるマンションづくりをしていきたいものと、長寿化への取り組みの重要性が強調されました。

参加者の皆さんからも各管理組合の状況報告や意見など活発な発言がなされ、久しぶりの情報交換の場ともなり、有意義な学習会になりました。

（マンション管理支援の関住協・世話人 河上勲）

NPO法人マンション管理支援の関住協

管理組合・マンション居住者・学識経験者・技術者で構成され会費で運営されている団体です。会員の種別には団体（組合）会員と個人会員があります。

関住協に入会して、経験の交流、情報交換、学習等を通じてマンション管理の諸問題を解決し、管理能力の向上と住環境の改善をはかっていきませんか。

また、関住協では相談活動も行っています。マンション管理についてお困りのことや分からないことがありましたらお気軽にご相談ください。

- ・面談による定例相談：毎月第1土曜日・第3土曜日の午後2時～、関住協事務所にて ※予約制
相談料は会員無料、会員以外1件3,000円
- ・電話相談：平日午前10時～午後4時30分
相談料は無料

詳しくは、 [マンション管理支援の関住協](#) [検索](#)

