

I 【マンション管理新聞から】

2020.8.5 前月号追記

- ① 国土交通省、7月27日マンション管理業者に対する2019年度全国一斉立ち入り検査結果を発表した。145社の内61社に是正指導を実施した。
 - ・主な指導内容は以下となります。
 - ※重要事項の説明等の記載ミス
 - ※契約成立時の書面未交付
 - ※管理事務の報告の遅延
 - ※財産の分別管理の不徹底
 - ※管理業務主任者の未設置
- ② マンション管理業協会と三井住友海上火災保険は、会員受託マンション向けに、管理組合役員が損害賠償請求を受けた場合の諸費用を補償する「マネジメント保険」を9月1日より管理協ホームページで受付を始める予定。

年間保険料は、最低の200戸以下で、12,000円

2020.8.15・25日合併号

- ① 国土交通省は、8月5日「マンションストック長寿命化等モデル事業」の採用プロジェクトを発表。
 - ・計画支援型・・・3件
 - 工事支援型・・・1件

※詳細は、IV【トピックス】①をご参照下さい。
- ② 国土交通省は8月18日第二回「マンション管理の新制度の施行に関する検討会」を開催した。管理計画認定制度における管理計画の認定基準の素案が提示された。
 - ・修繕その他の管理の方法
 - ・修繕その他の管理に係る資金計画
 - ・管理組合の運営状況

※詳細は、IV【トピックス】②をご参照下さい。
- ③ マンション管理業協会は、8月11日「マンション管理トレンド調査2020」の結果概要を公表した。
 - ・ITを活用した理事会導入・検討しているか前回調査対比で1.5倍に増加している。
 - ・管理組合収納口座の出納にネットバンキング活用

※詳細は、IV【トピックス】③をご参照下さい。
- ④ 損保大手5社の築年別マンション保険料比較表掲載(2020年8月現在)。

2021年1月には保険料値上げが見込まれている。

II 【マンション管理センター通信8月号から】

- ① 管理組合が行うマンション建物の自主点検。

(坪内一級建築士事務所 坪内 真紀)

 - ・自主点検のすすめ・・・平常時の状態を知っておくと、緊急時の異変にも気づきやすくなる。マンション住人だからこそ気付くこと。
 - ・日常点検のタイミング・・・1年に一回程度、役員が中心となって
 - ・自主点検の手順

マンション概要を把握、共用部分の鍵の確認、見るべきところと留意点、点検後の総括とその後の展開

※マニュアルは、IV【トピックス】④をご参照下さい。
- ② マンションを100年以上使っていくために今やるべきこと-高経年マンションの設備改修(日本建築家協会 関東甲信越支部 飯塚 敏志)
 - ・給排水管等の腐食と管材の変遷
 - ※給水管

ステンレス管やポリエチレン等の樹脂製の管に更新する改修が多い。
 - ※排水管

硬質ポリ塩化ビニル管や耐火二層管等の樹脂製の管に更新する改修が多い。
 - ・その他の共用設備改修
 - ※電気幹線ケーブルの改修

各戸の契約容量を60A程度まで対応できるように共用幹線を改修する必要がある。
 - ※情報・通信設備の改修

新4K8K衛生放送に対応する改修工事は、慎重に検討する必要がある。

・マンションに合った設備改修を計画する。
- ③ 日常の維持管理と大規模修繕に関する相談から(マンション管理センター管理情報部参与 野崎俊夫)
 - ・マンションの維持管理と経費(一部抜粋)
 - ※経常的補修・・・通常使用による劣化、破損や故障の補修工事(ガラス、建具、機器の破損等)

→ 管理費
 - ※大規模修繕・・・経年劣化に応じて計画的に行う修繕工事(屋上防水、外壁塗装、給排水管取替)

→ 修繕積立金
 - ※特別修繕・・・不測の事故や自然災害による被害の復旧、特別な事由による修繕工事

→ 修繕積立金

Ⅲ【セミナー、講演会情報】（参加ご希望があれば、申込先に直接お申し込みください）

- ① 9月12日(土)飯能市マンション管理基礎セミナー・無料相談会
会場富士見地区行政センター
セミナー13時15分～15時40分「給排水管の適正管理」「新型コロナ禍の管理組合運営」
相談会 15時50分～16時50分
問合先 飯能市役所建築課 042-986-5078
- ② 9月24日(木) 13時30分～16時30分 所沢市マンション管理無料相談会 市役所1階市民ホール
「マンション管理士による相談会」
問合先 所沢市役所 街づくり計画部 都市計画課 04-2998-9192

Ⅳ【トピックス】

- ① マンションストック長寿命化等モデル事業採用プロジェクト詳細。以下、URL
<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001357737.pdf>
<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001357738.pdf>
- ② 管理計画の認定基準の素案・・・特徴的な箇所
 - 1) 修繕その他の管理の方法
 - ・長期修繕計画は、5年ごとの見直しを求めている。
 - ・計画の様式・工事項目については「長期修繕計画標準様式・長期修繕計画作成ガイドライン」に一定程度準拠することを定めている。
 - 2) 修繕その他の管理に係る資金計画
 - ・計画期間全体での修繕積立金の平均額(1平方メートル当たりの単価)が一定額以上であること。
 - ・「均等積立方式」でない場合は、積立金の値上げ時期・値上げ後の金額について事前に総会で決議されていること。
 - ・直前の事業年度終了時点で、3ヶ月以上に及ぶ滞納住戸数・滞納額が全体の1割以内でなければならない。
- ③ マンション管理トレンド調査2020。以下、URL
http://www.kanrikyo.or.jp/news/data/20200811_gyoumu.pdf
- ④ 公益財団法人マンション管理センター、自主点検マニュアルを購入できます。以下、URL
https://www.mankan.or.jp/05_books_arc/67.html

V その他

- ① 損害保険料は、2019年10月の値上げに続き、2021年1月にも値上げが見込まれています。また、保険料前払期間も3年間へ見直すとの動きもあるようです。管理組合としては早めの対応が必要かと思われます。
- ② 2019年10月よりタバコ増税に伴い、タバコ一箱50円値上げ、一方酒税はビール・日本酒は減税、第三のビール・ワインは増税となります。(FPジャーナル8月号から)

以上