

I 【マンション管理新聞から】

2020.10.5日

- ① 国土交通省は、2021年度は改正マンション管理適正化法で地方自治体の役割が強化されたことを踏まえ、自治体による実態調査等の取り組み支援を強化する、としている。
- ② 環境省・経済産業省は、2021年度も引き続き集合住宅の省エネ化や断熱リフォームを支援する、としている。
※サッシ改修等、一戸当たり15万円まで補助
- ③ 住宅金融支援機構は9月29日、大規模修繕工事における費用の妥当性を判断し、今後必要になる修繕積立金額を試算できる「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」を作成し、公開した。
・平均的な工事費と比較する形で自分たちのマンションの想定工事費が表示される。
・修繕積立金について今後40年間の収支計画やグラフやキャッシュフロー表を作成してくれる。
※詳細は、IV【トピックス】①をご参照下さい。

2020.10.15日

- ① 横浜市、当マンション(497戸)でオンラインによるプログラムを交えた防災訓練を実施した。安否確認には約9割が参加した。
- ② 2020年4月スタートし、9月末に提出期限を迎えた東京都の管理状況届出制度の届け出状況は約4割。今後は督促等を実施予定。

2020.10.25日

- ① 住宅金融支援機構は、2013年～18年の「マンション共用部分リフォーム融資」利用管理組合(1,550件)の大規模修繕工事費分析結果を公表した。
・50戸未満が7割超
・計画の後ろ倒しも
工事実施項目・外壁塗装等、鉄部塗装等、屋根防水、床防水の順に続く。
・工事費総額・戸当たり100～150万円が4割弱
・工事実施項目ごとの工事面積当たりの単価等の分析結果が記載されている。
IV【トピックス】②をご参照下さい。

II 【マンション管理センター通信10月号から】

- ① マンションの諸問題への対応を考える。-高齢化、賃貸化、外国人、感染症など(弁護士 佐原 専二)
・高齢化
役員のなり手不足 → 役員の資格要件の緩和、報酬の支払い、組合協力金を徴収、外部専門家の活用。
管理費等の滞納増加 → 滞納者に任意売却を促す、滞納者に賃貸を促す、リバースモーゲージ制度の活用、生活保護の受給。
認知症から起こる迷惑行為 → 親族に連絡して相談、地域包括支援センター等の活用。
孤独死 → 立ち入り確認、相続財産管理人選任の申し立て。
・賃貸化
賃貸人による迷惑行為 → 区分所有者より注意してもらおう、差止請求・引渡請求及び損害賠償請求、ルールを規約化し周知させる、住人が交流できる機会を設ける。
・外国人 → きちんとルールを伝える、コミュニケーションの輪を広げる。
・感染症 → 通常総会を開催する場合の留意事項、総会開催の延期、ITを活用した総会の開催。
- ② 長期的視点を持った管理組合の運営について～マンションの長期ビジョン等に関する調査結果～(マンション管理センター 総合研究所)
・長期マネジメント計画及び目的
マンションの長期的な運営方針とそれに合った修繕改修のマスタープラン及び区分所有者や居住者、社会環境の変化を勘案した組合運営の取組方針を一体とした、ハード・ソフトに関する計画で、円滑な組合活動をを進めることを目的として策定します。
・期待される効果
中長期の取組の円滑な実施、長期修繕計画への反映、マンションの置かれている客観的状況の把握、マンションの将来像に合わせた生活設計の心づもり、区分所有者の将来意向の把握、コミュニティ一体感の醸成、マンションの利用限界に対する意識喚起、役員活動の参考資料、資産価値の向上。
※既存事例の詳細は、IV【トピックス】③をご参照下さい。
- ③ マンション管理の新制度について～適正化法を中心に～(弁護士 植村一晴)

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 11月7日(土) 狭山市・入間市マンション管理基礎セミナー・無料相談会
狭山市入曽地域交流センター 大ホール（入曽駅東口 徒歩5分）
相談会 10時00分～12時00分（受付 9時50分～）
セミナー13時00分～15時10分
講演1 「納得できる大規模修繕工事の取り組み」 講師 清水 晃
講演2 「コロナ禍の管理組合運営」 講師 荒井勝博
問合せ先 狭山市 都市計画課 042-2953-1111 内線2223
- ② 11月28日(土) 所沢市マンション管理基礎セミナー・無料相談会
所沢市役所 8階大会議室
相談会 11時00分～12時00分
セミナー 13時10分～15時00分（受付 12時30分）
講演1 「マンション管理適正化法の改正、管理組合として知っておきたいこと！」
～行政によるマンション管理状況の評価が始まります～ 講師 窪田一男
講演2 「民法改正と管理組合業務における留意点及び影響について」 講師 佐々木敬人
意見交換会 15時10分～16時10分
問合せ先 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 マンションライフサイクルシミュレーション TOP。以下、URL
https://www.jhf.go.jp/simulation_ban/m-simulation/index.html
マンションライフサイクルシミュレーション長期修繕ナビへ。以下、URL
<https://www.simulation.jhf.go.jp/m-simulation/>
- ② 機構共用部分リフォーム融資利用マンションにおける大規模修繕工事費の分析結果。以下、URL
<https://www.jhf.go.jp/files/400353766.pdf>
- ③ マンションの長期ビジョン等に関する既存事例。以下、URL
<https://www.mankan.or.jp/cms-sys/wp-content/uploads/2020/03/chouki-vision.pdf>

その他

- ① 消費者庁は、9月25日管理会社を装いインターネット勧誘業者への注意喚起を行った。以下、URL
<https://www.caa.go.jp/notice/entry/021332/>

以上