

I 【マンション管理新聞から】

2021.4.5日

- ① マンション管理センターは、3月24日、セミナーを開き改正民法・改正マンション管理適正化法の概要を解説した。債権総則では法定利率の変更、時効の完成猶予等、法定利率は5%より3%へ変更、法律行為の意思表示では、意思表示の効力発生時期等の改正を取り上げた。詳細では、管理組合が留意すべき点を掲載しておりますので、ご一読下さい。
※詳細は、IV【トピックス】①をご参照下さい。
- ② 伊藤忠アーバンコミュニティは、3月30日、赤外線カメラを搭載したドローンを使い特殊建築物定期報告の外壁等全面調査を実施した、仮設足場などを用いたテストハンマー等による打音調査と比べて低コストで実施可能としている。
- ③ マンション管理業協会は、3月30日、「マンション管理適正評価制度」(仮称)に於ける仮評価結果を発表した。Sランク10.50%、Aランク54.59%等。

2021.4.15日

- ① 国土交通省は、4月1日、2021年度の「マンションストック長寿命化等モデル事業」の募集を始めた。計画支援型は最大500万円。
※詳細は、IV【トピックス】②をご参照下さい。
- ② 国土交通省は、4月9日、2021年度の「長期優良住宅化リフォーム推進事業」の募集を始めた。工事後の住宅性能に応じて戸当たり100万円～200万円。
※詳細は、IV【トピックス】③をご参照下さい。
- ③ 住宅金融支援機構は、4月19日、2021年度「マンションすまい・る債」の募集を開始した、抽選制度を廃止し、期間中の応募を全て受け入れる。但し、締め切り日を前倒しする可能性がある。
※詳細は、IV【トピックス】④をご参照下さい。

2021.4.25日5.5日合併号

- ① 国土交通省は、4月14日、マンション標準管理規約の改正案を公表し、意見公募を始めた。単棟型のほか、団地型も同様の改正を行うとしている。団地型については、改正マンション建替え円滑化法で新たに創設された団地の敷地分割制度に係る部分の改正案が今回初めて公表された。改正した標準管理規約の公表は早ければ6月頃を想定している。
※詳細は、IV【トピックス】⑤をご参照下さい。

II 【マンション管理センター通信 2021.4月号から】

1.マンション管理をめぐる法令等の基礎知識 (抜粋)
佐藤貴美法律事務所 弁護士 佐藤 貴美

- ① マンション管理とは
安心安全な居住利用関係の維持や資産価値の維持等を図るため、日常点検、必要に応じた修繕、定期的に大規模な計画修繕を実施する。また、多数の者がその専有部分を区分所有し、建物の外壁や廊下等の共用部分を共有していることから、管理等に係る意思決定を行うため、管理組合の適切かつ円滑な運営が大切です。
- ② 区分所有法とは・民法の特別法
・共用部分と各区分所有者の権利義務について・専有部分以外は、共用部分とされ、原則として区分所有者全員の共有に属し、共用部分はその用方に従って使用することができる。
・管理費等の債権の特別な取扱い・未払い管理費等は、区分所有者の特定承継人(売買等で取得した者)に対しても行うことができる。
・区分所有者等の共同利益背反行為への対応・区分所有者が共同の利益に反する行為をした場合、他の区分所有者の全員は、その程度において停止等の請求、禁止の請求、競売の請求をすることができる。また、占有者(賃貸人等)も背反行為をした場合は同様である。
- ③ 標準管理規約(標準的な管理規約のモデル)
区分所有法は、基本的な事項を定めていますが、具体的な内容は、それぞれの管理組合の「管理規約」によって規律されます。標準管理規約と異なる内容となっている部分については、その制定の経緯・内容の合理性を整理しておくことが大切です。

2.マンションの建物・設備の基礎知識 第1回マンションの構造躯体と耐震性について(抜粋)
日本建築家協会 岸崎 孝弘

- ① マンションの維持管理の条件・適切な時期の大規模修繕、適切な時期の設備更新、耐震改修の実施、居住者間コミュニティ及び理事会運営が良好なこと。
- ② マンションの構造等
建物の構造形式は、鉄筋コンクリート造(RC造)・鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC造)、形態として「ラーメン構造」「壁式構造」に大別されます。この構造形式の違いは、建物を長く維持管理する上での基本となるので、お住いのマンションがどのような構造形式でできているかを確認しておくことが必要。

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 5月19日（水）13時30分～16時30分 飯能市マンション無料相談会 市役所別館1階 相談室3
「マンション管理士による相談会」
問合せ先 飯能市役所 建築課 042-973-2170
- ② 5月27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 ～改正民法及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律の一部を改正する法律の概要と管理組合運営への影響等についての解説セミナー～
[66d6f7b377cdce8fe7d4b5599480ef85.pdf \(mankan.or.jp\)](https://www.mankan.or.jp/66d6f7b377cdce8fe7d4b5599480ef85.pdf)
- ② 2021年度「マンションストック長寿命化等モデル事業」の募集
[001395195.pdf \(mlit.go.jp\)](https://www.mlit.go.jp/001395195.pdf)
[001396371.pdf \(mlit.go.jp\)](https://www.mlit.go.jp/001396371.pdf)
- ③ 2021年度「長期優良住宅化リフォーム推進事業」の募集
[001399241.pdf \(mlit.go.jp\)](https://www.mlit.go.jp/001399241.pdf)
[001399242.pdf \(mlit.go.jp\)](https://www.mlit.go.jp/001399242.pdf)
- ④ マンションすまい・る債：住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫） (jhf.go.jp)
- ⑤ 「マンション標準管理規約」の改正（案）に関するパブリックコメント（意見公募）を開始
[001399884.pdf \(mlit.go.jp\)](https://www.mlit.go.jp/001399884.pdf)

その他

- ① 3月23日、読売新聞 火災保険契約2022年にも最長10年から5年に短縮される見通し。値上げの可能性も、損保大手は21年1月に火災保険料の改定をしているが、火災保険事業は赤字が続いており、各社契約期間の短縮を求めている。
- ② 3月29日、東急コミュニティーは元従業員による業務受託マンションの居住者約5,000人の個人情報の不正な持ち出しと第三者の法人への流出が判明したと発表した。

以上