

I 【マンション管理新聞から】

2021.8.5日

① 国土交通省は、7月30日「デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律の施行に伴う国土交通省関係政令の整備等に関する政令」を発表し、マンション管理適正化法施行令、マンション建替え円滑化法施行令も改正された。主な改正は書面手続きの電子化、押印手続きの不要です。

※詳細は、IV【トピックス】①をご参照下さい。

② 国土交通省は、7月30日 マンション管理業者に対する2020年度全国一斉立ち入り(85社)検査結果27社に是正指導を実施と発表した。

「重要事項の説明等」では、分別管理方法の記載ミス、「契約成立時の書面交付」では、書面の未交付などがあった。

※詳細は、IV【トピックス】②をご参照下さい。

③ NPO法人マンションサポートネットは、7月31日シンポジウムを開き、日本マンション学会の鈴木会長が「マンションの居住価値を決める持続可能な管理とは？」の基調講演を行った。鈴木会長は、「改正マンション管理適正化法で管理計画認定制度ができたが、住み続けたいマンションを実現できるかどうかは別の話で、居住価値は、コミュニティーが作るもので、持続可能な管理のキーワードとして、将来の世代のことも考えて快適に住める、年齢や性別などで誰一人取り残さない、災害など想定外の事態を乗り越えるレジリエンス(強靱さ)」を挙げた。

2021.8.15日・8.25日合併号

① 国土交通省は、8月6日2021年度の「マンションストック長寿命化等モデル事業」の第一回プロジェクトを公表した。計画支援型2件、工事支援型3件を採用した。

※詳細は、IV【トピックス】③をご参照下さい。

② 国土交通省は、8月6日改正マンション管理適正化法・同マンション建替え円滑化法の施行に伴う施行令の改正概要を公表し意見公募を始めた。適正化法は管理計画認定制度に際し自治体が事務委託できる「指定認定事務支援法人」に関する事項を規定した。

※詳細は、IV【トピックス】④をご参照下さい。

③ マンション火災保険料が今年1月改定されたが、管理状況による割引の条件を厳しくした損保会社もある一方、新たに事故件数による割引を導入する会社もあった。大体平均して事故件数にもよるが値上がりする場合は20%程度か。

II 【マンション管理センター通信 2021.8月号から】

1.住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部改正する法律について(抜粋) 令和3年5月28日公布

国土交通省住宅局住宅生産課

長期優良住宅の普及促進等(長期優良住宅法、住宅品質確保法の改正)

① 長期優良住宅の普及の促進に関する法律の改正概要

- ・分譲マンションにおける住棟認定の導入
- ・建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設
- ・頻繁する災害の対応

② 住宅の品質確保の促進等に関する法律の改正概要

- ・住宅性能評価と長期優良住宅認定の一体審査の導入

既存住宅に係る紛争処理機能の強化等(住宅品質確保法、住宅瑕疵担保履行法の改正)

① 既存住宅流通・リフォームに係る住宅紛争処理制度の充実

② 住宅紛争処理への時効の完成猶予効の付与等

③ 住宅紛争処理支援センターの業務拡充

※本改正は、令和3年9月30日に施行する項目、公布から9ヶ月以内に施行する項目、1年6ヶ月以内に施行する項目となっております。

※詳細は、IV【トピックス】⑤をご参照下さい。

2.管理組合の滞納管理費等への対応に関する基礎知識

第1回(抜粋) 佐藤貴美法律事務所 佐藤 貴美

① 管理費等の滞納があった場合の請求範囲・・・標準管理規約では、遅延損害金や違約金としての弁護士費用や督促等の費用も合わせて請求できるものとしている。

② 請求の相手方・・・管理費を滞納している組合員

③ 滞納者への督促・・・管理組合からの督促 1ヶ月目 電話、書面(未納のお知らせ文)、2ヶ月目 電話、書面(請求書)による確認、3ヶ月目 電話、書面(催告書)、4ヶ月目 電話、書面、自宅訪問、5ヶ月目 電話、書面(内容証明郵便)

④ 競売手続きへの参加による回収・・・ローン等の支払いも滞納している場合、銀行は6ヶ月以内に債権回収のために競売に動き出すことが多いといわれている。

⑤ 消滅時効完成の阻止・・・管理費の滞納から5年が経過すると、滞納管理費債権は時効により消滅します。
・消滅時効完成を防止するための措置・・・時効の更新、完成猶予。

⑥ 滞納者の保有財産の調査・・・滞納者の専有部分等について登記情報から抵当権等の設定の有無を調査、その他資産についても調査。

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22日（水）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
- ② 所沢市マンション管理適正化推進条例（素案）の説明会
日時：9月11日（土）10時～11時、9月16日（木）18時30分～19時30分
場所：所沢市役所8階大会議室
定員：各日 先着20名（各日前日までに申し込み可）
申込先：所沢市役所 街づくり計画部 都市計画課 04-2998-9192

<所沢市説明会開催URL>

<https://www.city.tokorozawa.saitama.jp/kurashi/jutaku/tatemono/mansyon/toskei20210824090947611.html>

Ⅳ【トピックス】

- ① デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律の施行に伴う国土交通省関係政令の整備等に関する政令
[001417508.pdf \(mlit.go.jp\)](#)
- ② マンション管理業者への全国一斉立入検査結果(令和2年度)
平成18年6月9日 ([mlit.go.jp](#))
- ③ 「マンションストック長寿命化等モデル事業」採択プロジェクト（令和3年度第1回）一覧
[001418348.pdf \(mlit.go.jp\)](#)
- ④ マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令案について
[PcmFileDownload \(e-gov.go.jp\)](#)
- ⑤ 住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律案
[PowerPoint Presentation \(mlit.go.jp\)](#)

その他

- ① 7月22日、河北新報 値上げ続き契約率低下、マンション住人見送り目立つ、火災保険水害補償、風水害の増加で火災保険料の引き上げが続いたことで、床上浸水や土砂災害のリスクが低いとされるマンションの高層階に住む人が不要と判断したためとみられる。
- ② 7月26日、日経新聞夕刊 防げ、マンション空き家、中古物件流通へ新制度、管理にお墨付き、優良認定後押し。
- ③ 7月31日、日経新聞 中古マンション、購入の心得、税・修繕積立金を確認、購入を検討する物件が計画通り修繕工事を進めているか、予定通りに積立金を確保出来ているかを確認したい。
- ④ 8月17日、読売新聞 火災警報器の音鳴るか確認、設置義務化10年、交換目安に。

以上