

I 【マンション管理新聞から】

2021.9.5日

- ① 国土交通省は、8月26日 2022年度予算概算要求の概要を公表した。例年通りマンション管理適正化・再生推進事業等を実施する。管理計画認定制度の認定を受けたマンションに、住宅金融支援機構の「マンション共用部分のリフォーム融資」の融資金利を引き下げる優遇措置を設ける。
- ② 国土交通省は、9月1日 来年4月1日に全面施行される改正マンション管理適正化法の施行規則改正案を公表した、公布は10月の予定。
改正案概要では管理計画の認定を申請する際の添付図書、管理計画認定基準のうち省令で定める基準等を示した。「申請日から7年以内に作成・変更された、計画期間30年以上で申請日から計画期間終了までの期間に2回以上の大規模修繕の実施を予定している長期修繕計画」等。
※詳細は、IV【トピックス】①をご参照下さい。

2021.9.15日

- ① 住宅金融支援機構の「マンションすまい・る債」の21年度の応募受付終了日は、当初の予定通り10月15日(当日消印有効)に確定した。
※詳細は、IV【トピックス】②をご参照下さい。

2021.9.25日

- ① 改正マンション管理適正化法・マンション建替え円滑化法の施行日を定める政令が9月21日、閣議決定され、公布は27日、同法の施行日を2022年4月1日と決定した。
※詳細は、IV【トピックス】③をご参照下さい。

.....
以下、国土交通省より9月28日新着情報

- ① 「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」及び「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」の見直しについて
現行では25年以上としていた既存マンションの長期修繕計画期間を、新築マンションと同様、2回の大規模修繕工事を含む30年以上に変更
※詳細は、IV【トピックス】④をご参照下さい。
- ② 「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」の策定について、新たに開始されるマンション管理計画認定制度の認定基準などを定めます。
(公財) マンション管理センターは、管理計画認定手続支援サービス(オンライン)を導入する。
※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 2021.9月号から】

1.マンションの管理の適正化の推進に関する法律の一部改正(法の施行に向けた動き)及びマンション標準管理規約の改正について(抜粋)
国土交通省住宅局参事官(マンション・賃貸住宅担当)付

- ① 管理計画認定制度
 - ・マンション管理組合は、自らのマンションにおける管理計画を地方公共団体に提出し、一定の基準を満たす場合、地方公共団体の長の認定を受けることが可能。
- ② 認定基準(主なもの)
 - ・修繕その他管理の方法・・・長期修繕計画の計画期間が一定期間以上であること等。
 - ・修繕その他の管理に係る資金計画・・・長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定されていること等。
 - ・管理組合の運営状況・・・総会を定期的開催していること等。
 - ・管理適正化指針・市区独自の管理適正化指針に照らして適切なものであること。
- ③ 管理計画認定の流れ
 - ・マンションの管理組合の管理者等→認定申請を集会で決議→管理計画・添付書類→認定申請→マンション管理適正化計画を作成した市区(長村は都道府県)→認定(5年毎の更新)

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2回(抜粋) 佐藤貴美法律事務所 佐藤 貴美
～法的手続により滞納管理費等の回収を図る方法～

- ① 法的手続の種類と選択・・・民事調停、支払督促、少額訴訟、通常訴訟
- ② 管理組合内部での手続き・・・規約に特段の定めがない限り事前に総会の決議が必要、規約に定めがある場合は理事会の決議によって理事長が法的手続きを行うことができる。
- ③ 民事調停・・・裁判所の調停委員が仲介し、当事者がお互いに譲り合って合意点を見出し、実際に即した紛争解決を図る手段。
- ④ 支払督促・・・管理組合が簡易裁判所に申し立てることにより、裁判所書記官が滞納者に対し支払いを督促する制度。
- ⑤ 少額訴訟・・・訴額が60万円以下の金銭の支払いをめぐる紛争に限って利用できる手続。
- ⑥ 通常訴訟・・・最も強力な紛争解決手段で一般的な民事裁判で、滞納者が所在不明、裁判期日に欠席した場合でも手続きを進めることができる。

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 10月20日（水）13時～16時 入間市マンション管理無料相談会 市役所1階市民相談室
「マンション管理士による相談会」
問合せ 入間市役所 市民相談室 04-2964-1111
- ② 予定 11月27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
午前：相談会、午後：セミナー（13時～15時）
講演1「大規模修繕工事と長期修繕計画」、講演2「マンション管理適正化法改正後の動向」
*** 予定のため11月号で詳細を掲載予定**

Ⅳ【トピックス】

- ① マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則の一部を改正する省令案の概要について
[PcmFileDownload \(e-gov.go.jp\)](#)
- ② マンションすまい・る債 応募受付終了日（2021年10月15日（金）消印有効）
[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）\(jhf.go.jp\)](#)
- ③ 「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」等を閣議決定
～改正法が令和4年4月1日から全面施行～
[平成19年6月 日 \(mlit.go.jp\)](#)
- ④ 「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」及び「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」の見直しについて
[001425184.pdf \(mlit.go.jp\)](#) 報道発表資料
「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」新旧対照表
[001425185.pdf \(mlit.go.jp\)](#)
- ⑤ 「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」の策定について ～新たに開始されるマンション管理計画認定制度の認定基準などを定めます～
[001425604.pdf \(mlit.go.jp\)](#) 報道発表資料
[基本的方針を定める \(mlit.go.jp\)](#)

その他

- ① 8月28日、日経新聞夕刊 マンション管理に認定制度 一般的なファミリー向け中古マンション売買仲介の現場で様々な管理関係書類の開示をお願いすることがありますが、認定基準に当てはまらないことが多いです。長期修繕計画が総会で付議されていない、修繕積立金の平均額が著しく少ない、修繕工事の完了報告書がないなどのケースです。
- ② 9月1日、産経新聞 マンション管理費と修繕積立金の不足 特に建築後30年を超えるマンションの場合は、老朽化による不具合を修理するための費用がかさんでくるので、管理費・修繕積立金も不足しがちになります。最近ではマンションの管理員や清掃員の確保が難しく管理会社から管理委託費の値上げを要求される場合もあるようです。
- ③ 9月12日、朝日新聞 マンション管理更新拒まれる、業者「採算が取れなくなった」清掃・警備高騰する管理費相場値上げ迫られ、自分たちで運営決断。背景には人件費の高騰などで管理コストが上がり、管理会社が利益を出しにくくなっていることがある。