

## I 【マンション管理新聞から】

2021.11.5日

- ① 国土交通省は、11月1日 改正マンション管理適正化法施行規則を公布し管理計画認定制度の申請様式を規定した。申請書は全7面の構成になっております。また、規則では大規模修繕について「マンションの建物の外壁について行う修繕または模様替えを含む大規模な工事」と定義した。認定を受けた際の公表は、認定日・マンション名・所在地・認定コードを想定している。
- ② 国土交通省は、10月25日 第2回応募分「マンションストック長寿命化等モデル事業」の採択16件のプロジェクトを発表した。  
※詳細は、IV【トピックス】①をご参照下さい。
- ③ 住宅金融支援機構は、10月28日 ウェブ上で平均的な大規模修繕工事費用や今後40年の修繕積立金負担額などが試算できる「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～」を一部改修し発表した。国土交通省の「長期修繕計画作成ガイドライン」の改訂を受けた措置で一部見直しした。  
※詳細は、IV【トピックス】②をご参照下さい。

2021.11.15日

- ① 横浜市は、10月27日 改正マンション管理適正化法に基づく「(仮称)横浜市マンション管理適正化推進計画素案(案)を提示した。マンション施策の目標と具体的な施策展開等で、マンション施策の3つの目標と目標値を示しております。  
目標 1.マンション管理状況の把握と推進とし、目標値を「高経年マンション実態把握調査の回答率を2020年度実績の64.4%を2026年度75%へ。  
目標 2.管理不全を予防するための高経年マンションへの能動的な支援とし、目標値を同6件より同15件へ設定。  
目標 3.管理組合の主體的な維持管理への支援とし、目標値を管理計画認定制度の認定件数を同150棟に設定としております。  
※詳細は、IV【トピックス】③をご参照下さい。

2021.11.25日

- ① 住宅金融支援機構は、2021年度「マンションすまい・る債」の募集結果を発表した。15万口・750億円の募集に対して、応募口数は10万5,244口、応募組合数1,704組合、526億2,200万円となり過去最高を更新した。同機構の今年11月の融資金利は、返済期間10年の場合0.68%だが、すまい・る債利用管理組合の場合は0.48%になる。

## II 【マンション管理センター通信 2021.11月号から】

1.「マンションリフォーム工事調査」における専有部分及び共用部分リフォーム工事の実態動向(抜粋)  
マンションリフォーム推進協議会 乗原 千朗  
共用部分リフォーム工事(2015年対比)

- ① リフォーム実施時期の傾向・・・大規模修繕の実施時期築後年数別にみると1回目が13年、2回目が25～26年、3回目が40年で、前回と比べ周期が1～2年長期化している。
- ② 大規模修繕工事の周期・・・想定周期は、12年想定が65.4%と多く、13年(16.5%)、14年(8.3%)と前回と比べ長期化の傾向が分かる。
- ③ 工事金額の分析・・・1戸当たりの平均大規模修繕工事額は107.9万円/戸、一定規模以上の改修工事は17.3万円となっている。
- ④ 修繕積立金の不足・・・工事検討時期で修繕積立金が不足する割合は、前回の13.3%から25.5%、1回目の大規模修繕工事では前回の11.8%から29.5%となっている。資金調達方法は、融資利用が63%、修繕積立金値上げが22%、工事の中止・延期が19%、補助金利用・一時金徴収がそれぞれ9%でした。  
※詳細は、IV【トピックス】④をご参照下さい。

2.マンションの建替え法等の基礎知識 -区分所有法から建替え円滑化法まで- 第1回(抜粋)  
山下・渡辺法律事務所 渡辺 晋

- ① 建替え決議
  - ・集会の招集、集会の会日より少なくとも2ヶ月前に招集の通知、議案の要領の通知が必要。
  - ・説明会・・・事前に招集の際に通知すべき事項について区分所有者に対して説明を行うための説明会を要します。説明会は集会の会日より少なくとも1ヶ月前までに開催する必要があります。
  - ・決議・・・建替え決議には、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の賛成が必要です。
- ② 売渡し請求(建替事業を全員で行うための方策)
  - ・催告・・・決議に賛成しなかった区分所有者に対し、建替えに参加する意向を尋ねる催告をします。
  - ・売渡し請求権の発生・・・建替え不参加者の区分所有権等を時価で売り渡すよう請求する権利が認められる。
  - ・売渡し請求権行使の効果・・・売渡し請求権が行使されると相手方との間で売買契約が成立する。
  - ・相当の期限の許与
- ③ 合意の擬制・・・建替え参加者は、建替え決議で定められた内容により合意したものとみなされる。

### 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 12月15日（水）13時00分～16時00分 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」**  
 問合せ先 入間市役所 市民相談室 04-2964-1111

### 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」の採択プロジェクト  
[001428545.pdf \(mlit.go.jp\)](#)  
[001428546.pdf \(mlit.go.jp\)](#)
- ② 住宅金融支援機構 マンションライフサイクルシミュレーション（Excelファイルでダウンロード可）  
[『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～ \(jhf.go.jp\)](#)
- ③ (仮称)横浜市マンション管理適正化推進計画 素案(案) 概要版  
[2021103105-1mansion.pdf \(yokohama.lg.jp\)](#)
- ④ マンションリフォーム市場将来需要推計に向けた基礎調査  
[N66\\_press.pdf \(reppo.gr.jp\)](#)

### その他

- ① 10月19日、東京新聞他 首都圏1戸平均のマンション価格が過去最高の6,702万円となった。高額な東京都心部の物件が人気であった。埼玉・千葉県は5,000万円を下回った。
- ② 11月9日、毎日新聞他 東京ガスEV充電事業に参入 駐車場に利用者専用の普通充電器を設置し、スマートフォンのアプリを通じ使用料を管理し料金を回収する。11月8日から申し込み受付を開始した。
- ③ 11月9日、読売新聞大阪本社版 給湯器、品薄に、東南アジアで部品供給停滞、メーカー納期遅延。
- ④ 11月10日、日経新聞 火災保険、実質値上げへ、損保割安な10年契約廃止、対象は2022年10月以降に契約する保険。
- ⑤ マンション修繕積立金ガイドライン改定  
 9月28日公表の㎡単価はかなりの増加となっていますので確認ください。  
 例えば、延床5,000㎡未満のマンションの平均値335円/㎡・月（現行 218円/㎡・月）・・・54%増加。  
 <改定案 国土交通省 2021年9月28日公表>

●計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安（機械式駐車場を除く）			
地上階数/建築延床面積		月額の特有面積当たりの修繕積立金額	
		事例の3分の2が包含される幅	平均値
【20階未満】	5,000㎡未満	235円～430円/㎡・月	335円/㎡・月
	5,000㎡以上～10,000㎡未満	170円～320円/㎡・月	252円/㎡・月
	10,000㎡以上～20,000㎡未満	200円～330円/㎡・月	271円/㎡・月
	20,000㎡以上	190円～325円/㎡・月	255円/㎡・月
【20階以上】		240円～410円/㎡・月	338円/㎡・月

<現行 2011年4月公表>

階数/建築延床面積		平均値	事例の3分の2が包含される幅
【15階未満】	5,000㎡未満	218円/㎡・月	165円～250円/㎡・月
	5,000～10,000㎡	202円/㎡・月	140円～265円/㎡・月
	10,000㎡以上	178円/㎡・月	135円～220円/㎡・月
【20階以上】		206円/㎡・月	170円～245円/㎡・月