

## I 【マンション管理新聞から】

2022.2.5日

- ① 埼玉県 15 市、「マンション管理適正化推進計画」、管理計画認定制度」の動向、15市へのヒヤリングの結果、新座・所沢・狭山・越谷・ふじみ野・川越・八潮・春日部市の8市が予定している。実態調査は、所沢市は実施済、369件に調査票を送付し103件から回答を得、約100件を対象に外観調査やヒヤリングを行った。川越市は、昨年8月から実施し、現在も調査中、311件を対象。

※詳細は、3ページをご参照下さい。

2022.2.15日

- ① 所沢市は、2月14日 マンション管理適正化推進計画の素案を公表し意見募集を始めた。(3月15日締め切り)計画の策定は3月末、管理計画認定制度の開始は4月1日を予定している。計画期間は2022年度～2031年度。マンション管理適正化推進条例に基づく管理状況の届け出を設定、助言・指導等では、大規模修繕工事の未実施などの上乗せ基準を設ける。管理計画認定の申請は、マンション管理センターの「管理計画認定手続支援サービス」による事前確認を必須とする方針。

※詳細は、IV【トピックス】①をご参照下さい。

- ② 国土交通省は、2月14日 マンション標準委託契約書の「別表第5 宅地建物取引業者等の求めに応じて開示する項目」の改正案を公表した。「管理計画認定の有無、認定取得日」を新設、大規模修繕計画の有無、建替え等関係の有無・検討中といった項目を設けた。

※詳細は、IV【トピックス】②をご参照下さい。

2022.2.25日

- ① 住宅金融支援機構は、2月16日 4月に始まる管理計画認定制度の認定を受けた「認定マンション」を購入する際の借入金利を当初5年間、年0.25%引き下げるなどの「維持保全身」を「フラット35」に創設する。また、認定マンションが「マンション共用部分リフォーム融資」を利用する際の融資金利を0.2%引き下げる。さらに、認定マンションには「マンションすまい・る債」の適用金利に利率を上乗せする制度も創設する。

※詳細は、IV【トピックス】③をご参照下さい。

- ② マンション管理業協会は、2月22日 「マンションイノベーション フォーラム2021」をオンラインで開催した。

※詳細は、IV【トピックス】③をご参照下さい。

## II 【マンション管理センター通信 2022.2月号から】

1.管理会社との管理委託契約の基礎知識  
～管理適正化法から標準管理委託契約まで～(抜粋)  
湯川・佐原法律事務所 弁護士 佐原 専二

- ① 重要事項の説明と書面の交付
- ・新規契約前の重要事項説明・・・管理会社は、管理組合と新たに管理委託契約を締結する場合、区分所有者及び管理者等の全員に対して、説明会を開催し重要事項について説明しなければならない。
  - ・契約更新時の重要事項説明・・・従前と同一条件で管理委託契約を更新する場合、説明会の開催は求められず、区分所有者等全員に重要事項に記載した書面を交付し、管理者等に説明すれば足りる。管理組合にとって不利益変更(委託費の増額等)の場合は、新規契約と同等の手続き(説明会の開催等)が必要になる。

② 管理事務の報告・・・適正化法では、管理会社に事業年度終了ごとに管理事務に関する定期の報告を義務付けている。

③ 財産の分別管理・・・会社財産と組合財産を分別管理

④ 管理会社及びその従業員の秘密保持義務。

2.管理組合会計の決算等に関する相談から(抜粋)  
公益財団法人マンション管理センター  
管理情報部次長 鈴木 英彦

Q1 管理組合の決算報告とはどのようなものか教えてください。

A1 理事長は毎年、予算書(収支予算案)を通常総会に提出し承認を得ることから始まり、会計年度が終了したときに、1年間にどのような業務を行ったかをまとめた事業報告書と決算報告書(収支決算案)を作成し、監事の監査を経て、通常総会にて報告し、組合員より承認を得ることで、一連の作業が完了します。

Q2 突発的な事故等で緊急工事等が必要になった時の予算の超過支出への対策や注意点を教えてください。

A2 予算外の支出や全支出項目の予算の合計額を超えるような支出が発生しそうな場合には、原則として臨時総会を開催し、支出に関する組合員の承認を得ることが必要になります。

- ・予備費の計上・・・予備費を計上しておくこと、予想外の支出が発生した場合でも臨時総会を開催する必要がなく、予備費の範囲内で支出することができます。

- ・予備費計上の留意事項・・・できるだけ具体的な支出項目で予算化する。支出項目の予算合計の2～3%の範囲内で計上するなど必要最低限にとどめる。

### 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 3月24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 所沢市マンション管理適正化推進計画素案（概要）  
[gaiyou.pdf \(city.tokorozawa.saitama.jp\)](#)  
所沢市 マンション管理適正化推進計画（素案）（令和4年度～令和13年度）  
[honnbunn.pdf \(city.tokorozawa.saitama.jp\)](#)
- ② マンション標準管理委託契約書 別表第5 宅地建物取引業者等の求めに応じて開示する事項改正案  
[PcmFileDownload \(e-gov.go.jp\)](#)
- ③ フラット35 維持保全型  
[400359501.pdf \(flat35.com\)](#)
- ④ 「マンションイノベーション フォーラム2021」の詳細はありませんが、管理組合の方の短い紹介が御座いましたのでご参考下さい。  
<https://youtu.be/50LP-exFbEM>  
<https://youtu.be/wlullyNFSkw>

### その他

- ① 1月21日、朝日新聞 マンションでグループホーム認めず、管理規約違反、大阪地裁判決 大阪市のマンション管理組合が社会福祉法人に対して、障害者のグループホームとして部屋を使わせないように求めた判決。
- ② 1月31日、読売新聞 老朽マンション再建容易に「8割賛成」高いハードル 法務省検討 建て替え決議に必要な「全所有者の8割以上の賛成」規定について、所在がわからない所有者や意思が不明な所有者を分母から除く案などが浮上している。老朽マンションの再建は災害対策などの面で急務となっており、同省は来年度中にも法改正を法制審議会に諮る見通しだ。
- ③ 2月12日、朝日新聞 be 在宅勤務の音トラブル、うるささ、どう計る？ 音の高低も聞こえ方に影響 大事なものは「うるさい」と思っても、すぐに「この家から聞こえる」と決めつけたり、相手に苦情を言いに行ったりしないこと。
- ④ 2月15日、マンション管理新聞 今年度に入って新型コロナウイルス感染症の再拡大が続き、マンション管理業に従事する人の感染も急増している。そこで懸念されるのが管理員等の現場スタッフが感染等の場合、代行員が派遣されるケースが多いが、管理会社20社を対象に代行員の派遣状況を確認、「代行管理員を派遣しない」と答えた会社はなかったが、18社中10社が「一部派遣できない場合がある」と答えた。  
「必要不可欠な業務」として「ゴミ出し」それに付随する「清掃」を挙げている。今後さらに感染が拡大した場合は「休務にするしかない状況が発生するかもしれない」、「最悪の場合、ゴミ出し対応は居住者で行うなどのお願い」と事前告知の対応が必要」とする会社もあった。  
また、管理委託契約上定めがないので基本的に代行要員で対応しているが、今後委託契約上でコロナに限らず交通機関の影響などにより通常勤務が不可能になった場合の免責条項を追加するなど管理組合に相談していきたい。

埼玉県15市、マンション管理適正化推進計画・管理計画認定制度の予定等

自治体名	管理適正化推進計画 策定・予定時期	管理計画認定制度 実施・予定時期
入間市	－	－
草加市	－	－
新座市	2022年度以降	2022年度以降
所沢市	2022年3月末	2022年4月
狭山市	2022年度以降	－
越谷市	2023年度中	2024年度
ふじみ野市	2022年度末	2023年度
鶴ヶ島市	－	－
富士見市	－	－
川越市	2022年度以降	－
八潮市	2023年度以降	2023年度以降
吉川市	－	－
北本市	－	－
坂戸市	－	－
春日部市	2022年度末	2023年度

－ は、未定・検討中