

I 【マンション管理新聞から】

2022.4.5日

- ① 4月1日、改正マンション管理適正化法が全面施行され、マンション管理適正化推進計画制度、管理計画認定制度がスタートした。
所沢市では、所沢市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がスタートしました。
届出期間：令和4年4月1日から同年9月30日まで、5年毎の更新が必要。
※詳細は、IV【トピックス】①をご参照下さい。
- ② 住宅金融支援機構は、3月29日「大規模修繕の手引き～マンション管理組合が知っておきたい工事・資金計画のポイント」を作成し公開した。
管理組合が管理会社や工事業者らと協同して工事を円滑に進められるよう、工事の進め方、工事で採用する工法、資金計画、工事事例などを紹介している。
※詳細は、IV【トピックス】②をご参照下さい。
- ③ 住宅金融支援機構は、4月5日2022年度の「マンションすまい・る債」の募集要領を発表した。募集期間は4月18日から10月14日まで、募集額は750億円・15万口と従来通り。期間中上限に達する見込みになった場合、締切日を前倒しする可能性がある。
※詳細は、IV【トピックス】③をご参照下さい。

2022.4.15日

- ① (一社)次世代自動車振興センターは、4月7日「クリーンエネルギー自動車・インフラ導入促進補助金」の電気自動車(EV)等の充電設備導入補助でマンション向けの申請受付を開始した、9月30日まで。
※詳細は、IV【トピックス】④をご参照下さい。

2022.4.25日、5月5日合併

- ① マンション管理士会連合会(日管連)は、4月18日付で「マンション管理計画認定制度相談ダイヤル」を開設した。4月1日にスタートした管理計画認定制度を後押しする目的で、同制度に加え改正マンション管理適正化法全般の相談にも対応する。
相談ダイヤル：03-5801-0858 受付時間は、祝日・年末年始を除く月～金の午前10時～午後5時まで。
※詳細は、IV【トピックス】⑤をご参照下さい。
- ② 国土交通省は、2021年度にマンションの大規模修繕工事に関する実態調査を実施した。5月中旬をめぐりに調査結果を公表する、調査は2017年以来4年ぶり2回目。

II 【マンション管理センター通信 2022.4月号から】

- 1.管理会社との管理委託契約の基礎知識「第3回」
～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 更新手続

- Q 管理委託契約書を現在と同一の条件で更新する場合、管理会社は重要事項説明会を開催しなくても良いですか。また、理事会決議で更新しても良いですか。
A 適正化法では、従前と同一の条件の場合は区分所有者等全員に対して重要事項を記載した書面を交付するとともに、理事長1人に対し当該書面を交付して管理業務主任者により説明すれば足りる。管理委託契約の締結は総会決議事項となっていますので総会での手続きが必要です。

② 有害行為の中止要求

- Q 組合員がマンション敷地内に無断駐車しています。管理会社としては、無断駐車を排除する義務があるのでしょうか。
A 標準契約書では、管理会社は組合員等が管理規約・使用細則に違反する行為、建物の保存に有害な行為、組合員の共同の利益に反する行為をしているときは、管理組合に代わって行為の中止を求められますが、管理会社が中止を求めても、なおその行為を中止しないときは、管理会社はその責を免れるとされています。このように初期対応は管理会社がおこなうものの、一定の効果が得られないときには、管理会社は免責され、その後の対応は管理組合が直接行うことになります。

③ 理事の情報把握

- Q 管理組合の理事長や理事が、管理費の滞納者や滞納金額を知っているのはおかしい。管理会社から個人情報が漏洩しているのではないか。
A 管理費の徴収や滞納者への督促は本来管理組合で行うべきであり、管理会社は管理委託契約に基づいて管理組合の事務の補助をしています。したがって、管理費の滞納に関する事項は、理事長や理事が把握しておくべきであり、個人情報の漏洩には当たりません。

※管理委託契約書及び適正化法は管理会社に委ねておけば良いと安易に考え、理解が疎かになりがちです。管理委託の範囲を明確に理解し、「マンション管理の主体は管理組合」であることを肝に銘じ、全てを管理会社に一任することなく、管理委託関係も理解した上で、マンション管理を担うという気持ちを持って管理組合運営の活性化に努めてください。

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11日（水）13時00分～16時00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 飯能市役所 建築課 042-986-5078
- ② 5月26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 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 マンション管理状況届出書の届出義務
[所沢市ホームページ マンションの管理組合の管理者の方へ \(city.tokorozawa.saitama.jp/todokede_gaiyou.pdf\)](http://city.tokorozawa.saitama.jp/todokede_gaiyou.pdf) (city.tokorozawa.saitama.jp)
- ② 「大規模修繕の手引き～マンション管理組合が知っておきたい工事・資金計画のポイント～」のご案内
400359617.pdf (jhf.go.jp) ダイジェスト版
- ③ 2022年度の「マンションすまい・る債」の募集概要
住宅金融支援機構パンフ改訂版indd (jhf.go.jp)
- ④ クリーンエネルギー自動車・インフラ導入促進補助金
file1.pdf (meti.go.jp)
- ⑤ マンション管理計画認定制度相談ダイヤルについて
[PowerPoint プレゼンテーション](http://PowerPointプレゼンテーション) (nikkanren.org)

その他

- ① 3月25日、読売新聞 ベランダ清掃、基本の手入れ月1～2回水に浸した新聞紙が重宝、念入り手入れ、手入れ年2回重曹水でこすり洗い、「家にあるもので簡単に出来ます、習慣化しては」、特にマンションの場合は、水を流すと下の階や隣の家に迷惑をかける恐れもある。管理組合の利用規約などを事前に確認しておきたい。
- ② 3月25日、日経新聞 東京、老朽化マンション 管理不十分16% 都は、20年4月にマンション管理士や建築士ら専門家の無料派遣を始め、修繕計画の作成などを促してきた。それでも無料派遣の利用は12件にとどまり、現在は入居者に代わって外部に管理を委託する「第三者管理方式」の導入支援も検討している。
- ③ 3月31日、日経新聞 マンションの適正管理認定、自治体の準備進まず、4月開始5%とどまり、30%弱が計画作成の意思は持つが時期は「24年度以降」など先の場合もある。
- ④ 4月3日、日経新聞 住環境維持、誰の手で、住民自ら担う動きも マンション管理組合、管理費値上げに折り合えず。管理会社が値上げを求める理由の一つが人手不足、定年が段階的に引き上げられ65歳まで働ける仕組みが整ったことで元の職場で働き続ける人が増え、マンション管理員になる人材が減ったという。
- ⑤ 4月5日、読売新聞 分譲マンションの選び方 プライス、プレース、プラン 三つの「P」チェック 中古で買う場合は、大規模修繕が済んでいるか確認し、設備面もチェックしましょう。