

マンション管理士吉田総合事務所通信

2015年(平成27年)3月25日
第00041号(隔月発行)

編集/発行者: 吉田総合事務所
住所: 千葉県柏市豊四季255-5-509
電話: 04-7100-2025
URL: http://www.mankan-builkan.com

名簿作成ポイント提示

区分所有者 に 加えて 居住者・要援護者も マンション管理センター

三者への提供や作成の方針、安全性と利便性、公開性等に言及した

「策定方針」と併せ、各名簿の取り扱いに関するモデル・コメントを提示している。
細則モデルは「区分所有者」「居住者」「要援護者」の各名簿に応じ、用意した。作成根拠になる管理規約の条文や利用の目的、名簿の掲載事項等に、それぞれ違いがあるからだ。

添付資料として、マンション使用細則モデル、個人情報保護法、避難行動支援に関する取組指針の抜粋を収録した。
A4判。80ページ。
定価は税込みで1080円。登録管理組合・センター通信会員は864円。送料は1部82円。
問い合わせは同センター出版部03(3222)1535へ。(マンション管理新聞第963号より)

細則モデルを整備

公益財団法人マンションセンターは1月26日、「マンション管理組合で作成する名簿の取り扱いに関する細則について」を発売した。管理組合が作成する名簿の種類と作成にあたっての留意点、取扱いルールなどをまとめ細則モデルを示した。

同書は管理組合が作成する名簿として、主会館の招集や管理費等の請求等に利用する「区分所有者名簿」、建物利用者の義務を負う占有者の情報を得たりするために必要な「居住者名簿」、災害時の救助活動などに利用する「要援護者名簿」を想定した。

区分所有法やマンション標準管理規約、マンション管理標準指針といった関連法令・ルールから名簿の作成根拠を提示。名簿を作成する上での留意点をまとめた上で、第

今年度中に再開

管理ルール 検討会 再度論点提示

国交省

国土交通省マンション政策室は2012年8月以降中断している「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」を本年度中に再開する考えだ。事務局が再度論点を整理し、検討会を提示する。

管理規約の新たな検討会：初会合は2012年2月に開催。座長は国交省出身の福井秀夫氏。当初は、パブリックコメントを経て同年6月に中間とりまとめを行い、「マンション標準管理規約」へ具体的な反映を検討するはずだった。(マンション管理新聞第961号より)

「要介護者」の届け出書。細則モデルにはコメントも付けた

は、検討会中断の要因に
12年8月の会合で
政策室長は再開に向けた準備を始め「これまでの論点を総ざらいして話す。」と話す。
8月の第9回会合を最後に開かれていない。代わりに委員が参加する、非公式の会合が約30回開かれていた。

要援護者届出書 (新規・変更) 平成 年 月 日

〇〇マンション管理組合 理事長 ○○○○様

〇〇マンション要援護者名簿作成及び運用等に関する細則5条の規定に基づき、要援護者を届け出ます。

届出者氏名 _____ 印

1 要援護対象者

住所番号	号室	自宅電話番号	
要援護者の氏名		性別	年齢

2 要援護者の家族等

同居の家族	有	無
代表者氏名(世帯主)		年齢
不在時の連絡先		携帯番号

3 緊急時の連絡先

連絡先名称又は氏名	届出者との関係	電話番号

4 援護が必要な状況 (できるだけ詳しく記入ください)

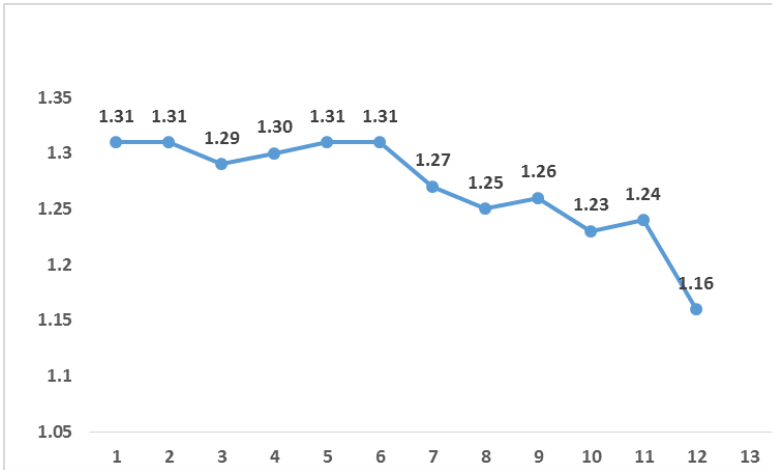
(5の①については、要援護者名簿の取り扱いに関する細則第9条第2項に居住者への配布を規定する場合は記載します。)

5 記載事項等の利用の同意確認 (いずれかに○を付けて下さい。)

① マンション居住者に配布して良いですか 可 不可 配布内容について書々に根拠が必要
② 地方公共団体の防災機関等に配布して良いですか 可 不可 配布内容について書々に根拠が必要

お届けいただいた情報は規約及び使用細則で定められた目的以外に利用されることはありません。

融資金利の推移 (2014.1~)



融資金利、1月は1.16%

住宅金融 支援機構 「すまい・る債」購入なら0.96%

住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォーム融資」の金利の低下が続いている。金融緩和の影響もあり、今年1月の適用金利は1.16%。前月の

1月から通常の0.2%融資金利が優遇されることになったため、適用金利は0.96%と1%を切る。融資金利が1%を切ったため、一部の自治体が設けている「利子補給制度」に影響が出る可能性がある。東京都や江東区が実施しており、機構の適用金利が1%低利になるよう制度設計されているが、機構の適用金利が1%以下の場合、管理組合は利子負担しなくてもいい形になる。1%分の利子は補助金で賄えるからだ。江東区の場合、1%低利にすると金利が0.14%を下回るケースでは、0.14%の金利負担になるよう調整する決まりがあるが、東京都は「どう調整するかは現在検討中」だとしている。

1月受付分から、融資に関する要件等も一部変更された。管理者・監理組合法人の代

表理事に求められていた「当該マンションへ

営業権の補償を要求

建て替えて借家人 裁判で主張も一蹴

の自住」要件が撤廃されたほか、補助金を使った工事する場合の融資金限度額の計算方法も改正した。これまでの限度額は「工事費から補助金を引いた額の8割」だったが、「工事費から補助金を引いた額」のいずれか低い額に改め、融資金限度額を引き上げた。申し込み日の前月末時点の状況確認が求められていた、残高証明書や預金通帳の写しといった確認書類も「前々月」に緩和している。(マンション管理新聞 第561号より)

2014年に建て替えることを決議した東京・市ヶ谷の「市ヶ谷ハイツ」(築33年)で、買受指定者が区分所有者・占有者に移転登記と明け渡しを求めた訴訟の判決が昨年12月26日、東京地裁であった。村山裁判官は明け渡しなどを命じる判決を言い渡した。裁判記録によると、中堅ゼネコンが分譲した複合用途型マンション。議決権49のうち40を同社が所有している。同社の耐震診断で耐震性不足が判明し、修繕積立金不足が予想されることから14年2月、区分所有者10人中9人、議決権49人中48が建て替えに賛成に決した。買受指定者へ選ばれたコンサル会社が反対者1名に売渡請求を実施。同年5月、反対者とその専有部分を事務所使用する弁護士と専門紙新聞社に対し訴訟を起こした。被告側は「営業権の補償が必要」と金額上乗せを要求。原告側は「時価算定に営業権は考慮されないが、そもそも事務所使用のため営業権は補償対象とならない」と反論した。村上裁判官は「建て替える必要性、合理性に関する事情は具体的に示されている」と指摘。不動産鑑定士も「不合理な点は、見当たらない」と請求を認め、裁判官は、明け渡し等を命じる判決を言い渡した。事業計画案では、13階建ての共同住宅に建て替える予定だ。(マンション管理新聞 第563号より)

編集後記；マンション管理には建物・設備の管理業務は管理会社に委託は出来ても、委託の方針・内容については自分たち(管理組合)が主体となって決めて行くことが必要だが、管理に関する専門的知識が必要なこと、及び手間暇がかかることから現実には管理会社に任せきりとなっているところが多い現状にあります。マンション管理の要諦は、区分所有者の皆さんが管理会社任せにせず管理に関心を持って「自分たちのマンションは自分たちで守る」との意識を持ち合わせ協力して行くことと言えます。専門的知識はマンション管理士等の外部の専門家を活用し、透明性高く経営感覚を持つての管理運営をして行くことが結局は近道と思います(吉田)