

# マンション管理士吉田総合事務所通信

2020年(令和2年)5月25日  
第00072号(隔月発行)

編集/発行者: 吉田総合事務所

住所: 柏市豊四季255-5-509

電話: 04-7100-2025

URL: [www.mankan-builkan.com](http://www.mankan-builkan.com)

## 共用部分 制度改革に対応 リフォーム 融資

# 最大20年に延伸

## 期利子補給 機械解体工事など対策 東京都

東京都は5月11日、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」を活用して大規模修繕工事を実施する管理組合に利子の1%分を助成する「マンション改良工事助成」の利子補給期間の上限を10年から20年に延伸する、と発表した。昨年10年、機構は一定の工事を行う場合を従来最長で「10年以内」だった返済期間を「20年以内」に延ばす融資制度の変更を行っており利子補給期間の延伸は、この変更に対応したものだ。

このため利子補給の上限が20年に延伸されるのも、機構が融資期間を延ばす条件とした耐震

改修や機械式駐車場の解体、エレベーター取り替

一定の工事を行う場合が対象になる。

機構の融資で返済期間が11年、金利は今年3月の場合、0.7%。金利は毎月変わるが、ここ数年融資期間が10年以内の場合、1%以下で推移しており、都の助成を受ければ、

利子分はおおむね全額賄える計算だ。2020年度の申し込み受付期間は5月18日(来月2月19日)まで。新型コロナウイルス対応のため、原則郵送での受け付けとなる。

募集戸数は500戸。パンフレットや助成申請書、申込書の記載事項等は都のホームページ「マンションポータルサイト」で公開中。問い合わせは住宅政策対策本部マンション課 ☎03(5320)7532へ。(マンション管理新聞1137号)

# 「氏名公表」は厳禁

## 居住者が新型コロナウイルス感染 管理組合、どう対処

マンション居住者が感染した場合、管理組合はどう対応すべきか。新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、関係者が今、こんな難問に頭を悩ませて

あるマンションでは「防護服着た人がマンションに入ってきた」との情報で、図らずも居住者の感染が発覚したという。

この指導に対応する場合共用部分の消毒を行うなどの措置が考えられる。土屋弁護士によると「居住者が感染しましたので共用部分の消毒を行います」と必要最低限の情報だけを開示し、作業を行ったマンションがある。

管理組合によって取り扱うの情報は、あるマンション管理士は「管理組合が取り扱う問題ではない」と話す。「コロナウイルスに感染したから管理組合に申告してください」と住民にお願いするのは良いが、実際に申告があった場合情報を、

こうした場合、どこまで一般に開示するのか、また理事が知り得た情報について非開示とした情報の秘匿を徹底できるのか。確かに「情報の取り扱い」に

「マンション管理士や管理会社の従業員には守秘義務が課せられていて、このため申告をしても、善管注意義務違反に問われる」と解説する。

(次ページにつづく)

# 適正化法・建替え円滑化法改正案 4/10 参院本会議で可決

# 認定マンション公表も検討

## 4/7 国土交通 委員会で審議 管理情報「見える化」も促進

マンション管理適正化法・マンション建替え円滑化法の改正法案が4月10日、参議院本会議で可決され、衆議院に送付された。7日には国土交通委員会で審議され、全会一致で原案通り可決されている。審議では「適切な管理を行うマンションが適正に評価されるよう、マンションの管理状態に関する情報の『見える化』の促進」など、4会派共同提案による付帯決議案も可決された。

委員会では8人が質疑。政府参考人として眞鍋純・国交省住宅局長ら3人が出席した。委員会では8人が質疑。政府参考人として眞鍋純・国交省住宅局長ら3人が出席した。

清水真人議員(自民)は、改正法案第5条の2に規定される都道府県知事による管理組合への「勧告」について、「勧告に従わなくても罰則規定はない。そのような状況でどの程度の効果・効力が発揮されるか」とたずねた。

眞鍋住宅局長は「法案の助言・指導・勧告は強制力のある制度ではない。罰則もない」と認め、公的立場から指摘であり、管理組合・区分所有者に促す一定の効果があると考えている」と答弁した。

自治体がマンション管理適正化推進計画を策定した場合、当該区域の管理組合が認定を受けられる「管理計画」の認定基準、認定を受けるメリットなどについて尋ねた。

眞鍋住宅局長は「今後省令等で定めるが、例えば長期修繕計画を策定している、これに基づく適切な修繕積立金が設定されている、管理組合の総会等が適切に開催されている、などを想定している」と具体的な認定基準を例示。認定を取得したマ

ンションは「マンションの適正管理に心がける者を中心にして市場で評価を受ける、区分所有者の管理への意識が高く保たれ管理水準を維持しやすくなること」が想定される」とし、「マンションの売却・購入予定者だけでなく、継続して居住する区分所有者にもメリットがあるものだと考えている」と述べた。

認定取得の誘因策(インセンティブ)についても「今後検討したい」とした。

森尾隆委員(立憲民主)は管理計画の認定基準(第5条の4)の「資金計画」について「適切な」

とあるが、何をもちいて適切という判断をするのか」と質問。

眞鍋住宅局長は「具体的な修繕積立金の額などの水準等の詳細な基準についてはマンション管理の専門家、地方自治体などの意見も踏まえ今後検討していきたい」と答えた。

浜口誠議員(国民)も地方自治体に付与された管理組合への「助言・指導」に言及。まず具体的にどんなことを管理組合の管理者に行っていくのかとたずねた。

眞鍋住宅局長は「管理規約の策定・見直し、管理者の設置を勧める、総

会開催の提案、必要に応じて補助制度の活用を促す」などの助言を想定している、と述べた。

浜口議員は管理計画の認定を受けたマンションを「分かりやすく示すことを考えているか」と、認定マンションの公表についても踏み込んだ。

眞鍋局長は「認定を受けたマンションを流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

認定を受けたマンションの供給・流通、あるいは管理に関する事業者、マンション購入検討者をはじめ関係者に周知されることは

「仮に『誰が感染したのか』といった情報を知らずして理事には情報を開示する義務も権利もない。人権侵害にもつながる情報を開示することは絶対にできない」と、感染者の情報は「誰が感染した」という情報を開示するのはプライバシー

「仮に『誰が感染したのか』といった情報を知らずして理事には情報を開示する義務も権利もない。人権侵害にもつながる情報を開示することは絶対にできない」と、感染者の情報は「誰が感染した」という情報を開示するのはプライバシー

「仮に『誰が感染したのか』といった情報を知らずして理事には情報を開示する義務も権利もない。人権侵害にもつながる情報を開示することは絶対にできない」と、感染者の情報は「誰が感染した」という情報を開示するのはプライバシー

「仮に『誰が感染したのか』といった情報を知らずして理事には情報を開示する義務も権利もない。人権侵害にもつながる情報を開示することは絶対にできない」と、感染者の情報は「誰が感染した」という情報を開示するのはプライバシー

「仮に『誰が感染したのか』といった情報を知らずして理事には情報を開示する義務も権利もない。人権侵害にもつながる情報を開示することは絶対にできない」と、感染者の情報は「誰が感染した」という情報を開示するのはプライバシー

### 編集後記：

新型コロナウイルスによる緊急事態宣言で学校の一斉休校、企業のテレワーク、イベント関係、スポーツジム、飲食（接待）関係の自粛となって社会活動に大きな影響が出ていますが、管理組合にも様々な影響が出ています。総会や理事会、各種専門委員会の開催ができないことや、管理会社の支援、管理員業務にも影響しているところもあります。この危機を契機にこれからの活動方法や従来の慣行の見直しが進み、各分野で改革が進み「災いを転じて福となす」となれば新たな成長のチャンスともなるとおもわれます。まずは、総会運営、理事会活動のIT化（例えば、電子投票、Web会議）が進めば、効率的、機動的な管理組合活動に繋がるのではないかと思います。（吉田）