

マンション管理士吉田総事務所通信

2021年(令和3年)9月25日
第00080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-buiikan.com>

予防対策「特別の影響」に該当

「コロナ」理由に 専有部修繕不承認

組合側の異議認めず

8/16 大阪地裁決定

新型コロナウイルス感染症予防対策を理由に専有部リフォームの申請を受理しない方針を設けた管理組合に対し、リフォームを申請した法人区分所有者が工事実施の承諾を求めた仮処分事件で大阪地裁は8月16日、管理組合の異議申し立てを認めず、7月14日付の仮処分決定を許可する決定をした。能宗美和裁判官は「理事会決議による工事申請の不受理方針は無効」などとする一方、管理組合が取ったコロナ対策は「実効性の高い感染対策である」と認められない」と言及している。

決定文によれば、専有部の修繕等に関する細則そのものは、管理規約に反しない場合は「正当な理由がない限り、その工事の許可をしななければならない」と定められている」と認定。細則は総会決議を得ている点から「理事会の単独の決定または理事会の決議により、細則を変更することはできない」として、2020年5月の「理事会による本件予防対策の決定は無効である」と判断した。

管理組合側は、仮処分を求めた法人区分所有者の宅建業者が、住戸取得に際し「管理に係る重要事項調査報告書などで

リフォームの制限を認識していた」と主張したが「理事会決議による工事の申請の不受理方針は無効であるから、主張はその前提を欠く」と退けられている。

ただ、対策として管理組合が示した「指定業者以外の工事関係者によるマンションの立ち入り制限」については疑問を投げ掛けた。

まず、このマンションは開放廊下型のため「密閉空間となる可能性があるのはエレベーターや建物玄関部分」とし、そ

「EB」活用周知の検討求める

適正管理の確保へ要望 国交相宛てに提出 管理協

言及し「理事会の指定期間」を指し、模範な専有部改修工事申請を「政府より新型コロナウイルス終りのみを制限すること」が実効性の高い感染対策であるとは認められない」と結論付けている。予防対策の継続を認めず、今年6月の臨時総会決議に照らし、リフォームする「一部の区分所有者の権利」に影響するものである」と指摘。対策は「工期が長い期間に及び、かつ不特定多数の出入りが予測される大規模な専有部改修工事」であり、一部の区分所有者の権利に影響するものである」と指摘。対策は「工期が長い期間に及び、かつ不特定多数の出入りが予測される大規模な専有部改修工事」であり、一部の区分所有者の権利に影響するものである」と指摘。

一般社団法人マンション管理業協会(管理協、岡本潮理理事長)は8月26日、要望に改めている。EBの活用に関する周知、現場での電子マネーの普及促進制度でポイントランク上位の「S・A・B」評価を受けたマンションが、控除額・減税率が高く

分所有者を対象とするものでもなかった」とし、議案は「適法に承認された」と反論していた。

既に締結された住戸の売買契約が申請不受理に伴う工事遅延で解除されるなどの不利益を被る可能性があり「保全の必要性も認められる」と判断。

宅建業者の申し立てを認めた7月の「原決定は相当である」と結論付けた。(マンション管理新聞1179号)

る「管理計画認定制度」の認定を受けたマンション、また管理協が創設予定の「マンション管理適正評価制度」で評価を受けたマンションにおける優遇措置を提示している。対象区分所有者の固定資産税の優遇などを求めた。

いずれも「マンション管理適正評価制度」でポイントランク上位の「S・A・B」評価を受けたマンションが、控除額・減税率が高くなるイメージだ。「専有部分リフォーム」は、管理計画認定制度の認定マンション、また認定を受けたマンションに対しても同評価制度で評価を受け情報を公開したマンションに対する支援策、要望では金利優遇などにより「認定制度および評価制度への登録をするための合意形成の一助になり、管理状況の向上にもつながる」としている。

大規模 修繕

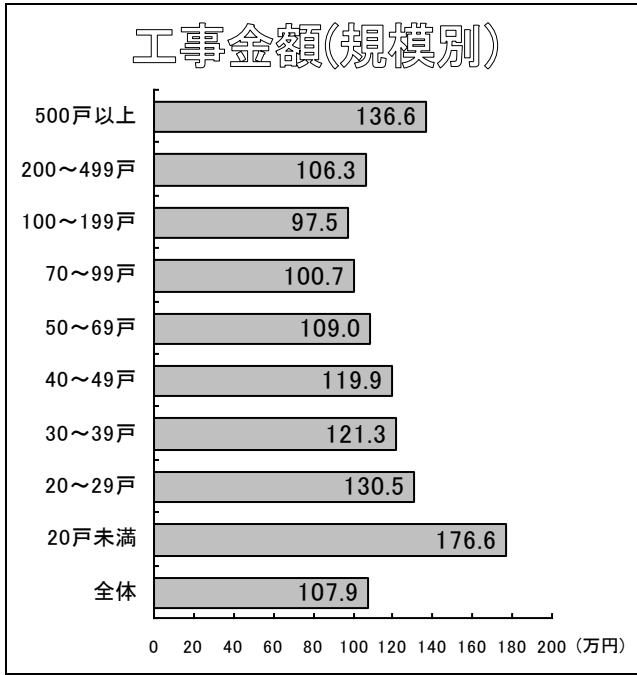
二戸当たり平均 107.9 万円

共用・専有部分 リフォーム調査 回数別では 1 回目 が 最高

REPCO

大規模修繕工事金額、戸当たり平均で約 108 万円。一般社団法人マンションリフォーム推進協議会 (REPCO) が 8 月にまとめた『2020 年度マンションリフォーム工事調査』で、こんなデータが示されている。規模別では「20 戸未満」が約 177 万円、階数別では「20 階以上」が約 121 万円で最も高かった。

調査は共用部・専有部の工事が対象。1 のうち賃貸マンションが 37%、専有部が 63%。共用部工事は大規模程度ある。所在階数別では 1 階が最も多く 59.9%、2 階が 21.1%、3 階が 17.7%、4 階が 10.7%、5 階が 7.9%、6 階が 5.9%、7 階が 4.9%、8 階が 3.9%、9 階が 2.9%、10 階以上が 1.9%。また、一定規模以上の「大規模修繕工事」は 37.7%、一定規模以上の「改修工事」は 15.3%、一定規模以上の「修繕工事」は 47.0%。業務の内容 (複数) は「設計業務」(21.1%)、「施工会社紹介」(2.5%) などの対象工事数 45。



大規模修繕工事の金額は戸当たり平均 107.9 万円。大規模修繕工事の回数別で見ると 1 回目が最も高く 119.9 万円、2 回目は 109.0 万円、3 回目は 100.7 万円、4 回目は 97.5 万円、5 回目は 106.3 万円、6 回目は 136.6 万円、7 回目は 121.3 万円、8 回目は 130.5 万円、9 回目は 119.9 万円、10 回目は 107.9 万円。規模別では「20 戸未満」が 176.6 万円と最も高く、20 階以上の「大規模修繕工事」が 121.1 万円と最も高かった。また、一定規模以上の「大規模修繕工事」は 37.7%、一定規模以上の「改修工事」は 15.3%、一定規模以上の「修繕工事」は 47.0%。業務の内容 (複数) は「設計業務」(21.1%)、「施工会社紹介」(2.5%) などの対象工事数 45。

大規模修繕工事の回数別で見ると 1 回目が最も高く 119.9 万円、2 回目は 109.0 万円、3 回目は 100.7 万円、4 回目は 97.5 万円、5 回目は 106.3 万円、6 回目は 136.6 万円、7 回目は 121.3 万円、8 回目は 130.5 万円、9 回目は 119.9 万円、10 回目は 107.9 万円。規模別では「20 戸未満」が 176.6 万円と最も高く、20 階以上の「大規模修繕工事」が 121.1 万円と最も高かった。また、一定規模以上の「大規模修繕工事」は 37.7%、一定規模以上の「改修工事」は 15.3%、一定規模以上の「修繕工事」は 47.0%。業務の内容 (複数) は「設計業務」(21.1%)、「施工会社紹介」(2.5%) などの対象工事数 45。

「500 戸以上」で 136.6 万円、20 階以上の仮設工事方法は「枠組み足場」が 81.8% で最も (複数回答)。「レベル式ゴンドラ」が 45.5% で 2 位。

調査について: REPCO が 2022 年度に公表を予定する「マンションリフォーム市場将来需要推計報告書」の準備調査として行われた。

REPCO 会員のほか一般社団法人マンション管理業協会にも協力を依頼し、専有部分・共用部分改修工事について尋ねた。

共用部分改修工事には計 25 社が回答。回答工事件数は 451 件に上った。

1面5行

EB の活用については、日常に支払に際し、ID パスワードを利用した支払い承認が可能になるため、EB を活用して「書面」の印刷・郵送・押印・返送等の業務が減り、業務の効率化が図れる」と指摘。

編集後記

マンション管理組合では築年数が増えればそれに伴って解決すべき課題も増えて来ます。それに伴い、理事会の役員、特に理事長の心理的、時間的負担は相当なものになります。管理会社は管理委託契約範囲内のことはやって貰えますが、それ以外のことは管理組合自身でやるしかありません。問題解決のためマンション管理運営についての専門知識をその都度勉強して行くことは大変な苦勞です。そこで、かかりつけの医者のようなマンション管理士が身近にいれば時間的、心理的負担が格段に軽減され、どなたでも理事長が務まると思います。(吉田)