

京都府マンション管理士会 会報

2023年新年号

編集者：一般社団法人 京都府マンション管理士会 広報委員会

事務局：〒600-8325 京都市下京区西洞院花屋町上ル西側町 483 六条荘1C

TEL/FAX：075-708-2887

E-mail：kyo-mankanjimukyoku@lemon.plala.or.jp

URL：<https://kyo-mankan.net/>

新年のご挨拶

新年、あけましておめでとうございます。



会長の中井茂です。

去年は、会員の皆さまには本会の運営に多大なるご協力を賜りありがとうございました。

本年も引き続き、ご協力いただきますようお願い申し上げます。

さて、2022年4月に始まりました「マンション管理計画認定制度」は、京都市において9月1日に認定第1号のマンションが現れるなど、幸先の良いスタートを切りました。

しかし、その後は全国で認定マンションは10数棟と、なかなか広がっていない状況となっています。京都府においても、京都市と木津川市以外の市や町村を担当する京都府で「マンション管理適正化推進計画」の策定がなされていません。

そもそも、マンションが所在する行政で「マンション管理適正化推進計画」の策定がされていないと、いくら管理組合が「マンション管理計画認定制度」の認定を受けようと努力しても認定申請すらできないという不合理な状況となってしまいます。

本会としても、京都府や京都府下の市に対し、今年中に「マンション管理適正化推進計画」の策定をされるよう強く要望していきたいと思います。



管理組合の皆さまに対するご支援としては、本会のHPに「マンション管理計画認定制度の解説集」を掲載するとともに、京安心すまいセンターのHPにも掲載しています。

今後は、制度解説だけでなく「マンション管理計画認定制度」の認定申請時の助言を活発的にしていくため、現在、京安心すまいセンターで実施している月1回の無料相談会に加え、「マンション管理計画認定制度」の認定申請の相談に応じる何らかの方策を早急に考えていきたいと思っていますので、会員の皆さまのご協力をよろしくお願いいたします。

木津川市が「管理計画認定制度」を開始します。

マンション管理新聞 2022年12月15・25日合併号によると、木津川市が、12月1日にマンション管理適正化推進計画（案）を公表しました。計画策定は2023年月、認定制度の開始は、2023年4月となっています。

木津川市の独自基準はなく、申請手数料は無料の予定。また、申請は「事前確認適合書」の添付を必須としています。

詳細は、マンション管理新聞 2022年12月15・25日合併号をご覧ください。

シリーズ「管理計画認定制度」の解説集を作成しました。

会員有志による「マンション管理計画認定制度対策PT（プロジェクトチーム）」が、2022年4月1日からスタートした「マンション管理計画認定制度」について、管理組合あるいは管理組合をサポートするマンション管理士がどのように対応すればよいのかを考えた『シリーズ「管理計画認定制度」』を、弊社HPと京安心すまいセンターのHPに掲載しています。

大まかなテーマは、次のとおりです。

- ① 「マンション管理計画認定制度のメリットとデメリットはなにか」
- ② 「マンション管理適正化法とマンション管理適正化指針の目的を知ろう」
- ③ 「ガイドラインを読み込もう（認定事務・長期修繕計画作成・修繕積立金）」
- ④ 「結局、管理組合は何をすればよいのだろうか」

2022年12月末までに、テーマ①～③が掲載され、テーマ④は2023年1月に掲載される予定です。

管理組合からの相談にご利用ください。

無料相談会の実績

10月13日（木） 1組

11月24日（木） 2組

12月8日（木） 2組

今年は、2023年 1月26日（木）、2月9日（木）、3月9日（木）に開催します。

2～3月に、来年度の相談員の募集を行う予定ですので、多数の応募をお願いいたします。

管理計画認定制度の確認作業・電話相談の状況

2022年11月末現在

	全 国	（内京都府会）	*完了ベース：日管連関係のみ
*事前確認	8件	（ 1件）	
*予備認定	514件	（ 12件）	
*電話相談	196件	（ 18件）	

事前確認内訳：神奈川4件、静岡2件、京都1件、熊本1件

管理計画認定マンションへの固定資産税減免（続き）


2022年10月号に掲載した「令和5年度の国土交通省の税制改正要望事項（長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する特例措置の創設（固定資産税）」の詳細が国土交通省のHPに12月16日掲載されました。

対象マンションとして以下4つの要件が記載されており、すべてを満たしている必要が

あるとのことです。

1. 築20年以上、10戸以上のマンション
2. 過去に長寿命化工事を1回以上、適切に実施している
3. 長寿命化工事の実施に必要な積立金を確保しており、しかも一定以上の引き上げを実施している（引き上げ時期など要件の詳細は今後詰める）
4. 管理計画の認定を受けている（または、自治体の助言・指導を受けて適切に長計の見直し等をしている）

上記要件を満たしたうえで、令和5年度～6年度に長寿命化工事（大規模修繕工事）を完工したマンションへの固定資産税（建物部分100平米まで）が2分の1～6分の1減額されることになるようです。

長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する特例措置の創設 (固定資産税)		別紙
一定の要件を満たすマンションにおいて、長寿命化に資する大規模修繕工事が実施された場合に、当該マンションに係る固定資産税額を減額する特例措置を創設する。		
施策の背景		<div style="background-color: #008000; color: white; padding: 2px; font-size: 8px;">行政代執行により除却したマンション</div>  <p style="font-size: 8px;">・外壁が剥落し、アスベスト飛散のおそれ ・行政代執行費用：約1.2億円</p>
<ul style="list-style-type: none"> ○ 多くの高齢年マンションにおいては、高齢化や工事費の急激な上昇により、長寿命化工事に必要な積立金が不足。 ○ 長寿命化工事が適切に行われないと、外壁剥落・廃墟化を招き、周囲への大きな悪影響や除却の行政代執行に伴う多額の行政負担が生じる。建替えのハードルも高く、マンションの長期使用を促す必要。 ○ このため、<u>必要な積立金の確保や適切な長寿命化工事の実施に向けた管理組合の合意形成を</u>確保することが必要。 		
要望の結果		
特例措置の内容	<ul style="list-style-type: none"> ○ 一定の要件を満たすマンションにおいて、長寿命化に資する大規模修繕工事※1が実施された場合に、その翌年度に課される建物部分の固定資産税額を減額する。 ○ 減額割合は、1/6～1/2の範囲内（参酌基準:1/3）で市町村の条例で定める。 <p style="font-size: 8px; text-align: right;">※1)屋根防水工事、床防水工事、外壁塗装等工事</p>	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>【対象となるマンションの要件】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li style="background-color: #92d050; padding: 2px;">築後20年以上が経過している10戸以上のマンション <li style="background-color: #92d050; padding: 2px;">長寿命化工事を過去に1回以上適切に実施 <li style="background-color: #92d050; padding: 2px;">長寿命化工事の実施に必要な積立金を確保 積立金を一定以上に引き上げ、 「管理計画の認定」を受けていること等※2 <p style="font-size: 8px;">(※2) 地方公共団体の助言・指導を受けて適切に長期修繕計画の見直し等をした場合も対象</p> </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; text-align: center; margin: 0 10px;"> <div style="background-color: #92d050; border: 1px solid black; padding: 5px; width: 60px; height: 40px; margin: 0 auto;">+</div> <div style="background-color: #92d050; border: 1px solid black; padding: 5px; width: 100px; height: 40px; margin: 0 auto;">長寿命化工事の実施</div> <div style="font-size: 24px; margin: 0 5px;">➔</div> </div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; background-color: #ffe6e6;"> <ul style="list-style-type: none"> ○ マンションの各区分所有者に課される工事翌年度の固定資産税額（建物部分：100㎡分まで）を減額する。 ○ 減額割合は、1/6～1/2の範囲内（参酌基準：1/3）で市町村の条例で定める。 </div>		
結果	○ 上記について、2年間（令和5年4月1日～令和7年3月31日）の特例措置を創設する。	

なお、与党税制改正大綱をもとに政府が税制改正法案を作り、来年1月召集の通常国会に提出することになりますので、国会で承認される必要がありますが、行政と与党とで決めた大綱ですので、今後細部の調整はあるでしょうが、骨格は変わらないものと思います。

日管連ニュース

臨時総会が開催されました。

2022年11月24日(木)午後1時から、第15期臨時総会が開催されました。

議案は、次の2つでした。

第1号議案 綱紀委員会規程の一部改正の件

第2号議案 綱紀委員選任(案)の件

本会からは、前島事務局長が出席（オンライン）しました。

第2号議案の綱紀委員には、本会推薦の前島会員を含む8名が選任されました。

詳細は、日管連会報をご覧ください。

トピックス

第2回「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」が開催されました。

日管連の瀬下会長が委員を委嘱されている、国土交通省の「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」の第2回会合が11月21日に開催されました。

会議の内容は次のとおりで、国土交通省のHPに資料がアップされています。

■第1回（開催：令和4年10月31日）

○開催案内、別紙

○配布資料

- ・議事次第
- ・資料1 今後のマンション政策のあり方に関する検討会規約
- ・資料2 委員名簿
- ・資料3 マンションを取り巻く現状について

- ・資料4 区分所有法制の見直しの検討状況
- ・資料5-1 京都市のマンション管理支援の取組（京都市）
- ・資料5-2 所沢市のマンション管理適正化施策について（所沢市）
- ・資料6 検討会で議論を行う主なテーマ
- ・資料7 今後のスケジュール
- ・参考資料1 マンションの適正管理及び再生に関する現行の政策とこれまでの主な取り組み

○議事要旨

■第2回（開催：令和4年11月21日）

○配布資料

- ・議事次第
- ・資料1 第1回検討会議事要旨
- ・資料2 横浜市のマンション施策について（横浜市）
- ・資料3 第三者管理・修繕積立金増額・タワーマンションの合意形成について（（一社）マンション管理業協会）
- ・資料4-1 管理不全マンションへの対応（（一社）日本マンション管理士会連合会）
- ・資料4-2 所在不明区分所有者への対応（（一社）日本マンション管理士会連合会）
- ・資料5 管理・修繕に関するテーマの検討
- ・参考資料1 検討会で議論を行うテーマ（第1回資料）
- ・参考資料2 今後のスケジュール■第1回（開催：令和4年10月31日）

○議事要旨

長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン活用の手引き」の改訂版

マンション管理センターが、「長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン活用の手引きー長期修繕計画と修繕積立金のチェックポイントー」も2022年改訂版を発行しました。

令和3年9月の「長期修繕計画標準様式」「同ガイドライン・同コメント」を参考に作成されていますので、予備認定・事前確認・電話相談等の業務にあたる会員のみならず、すべての会員の参考となると思いますので、ご活用ください。

申込は、マンション管理センターHP。定価は、1,800円（税込み）です。

住宅金融支援機構 「マンション情報BOX 2022秋冬号」

住宅金融支援機構が、マンションすまい・る債積立管理組合向けに発行している情報誌「マンション情報BOX 2022秋冬号」で、「マンション管理のいろは～知っておきたいマンション管理の基礎知識～」の特集をしています。

- 特集1 管理組合の運営に関する最近の課題について
- 特集2 大規模改修工事に関するよくある質問について
- 特集3 ～2050年までに温室効果ガスの排出量を実質ゼロへ～
既存マンションに電気自動車（EV）用充電設備を新設
その導入ポイントと注意点
- 特集4 マンション管理組合からの相談事例

住宅金融支援機構のHPの「融資・金融商品のご案内→マンションすまい・る債→マンション管理・再生に関する情報（マンション情報BOX、セミナー情報等）→マンションすまい・る債積立管理組合向けに発行している情報誌「マンション情報BOX」について」で見られます。

年2回発行ですので、興味があればご覧ください。

朝日マンション管理セミナー アーカイブ動画の配信

2022年11月19日に開催された「2022<秋>朝日マンション管理セミナー」のアーカイブ動画が、2023年3月31日まで視聴できます。

- セミナー1：教えて！マンションお悩み相談室！
管理組合のよくある悩みや質問に対して、一問一答形式で専門家がわかりやすく答える（約56分）
- セミナー2：知っておきたい 大規模修繕の工事とお金
大規模修繕工事を円滑に進めるために、マンション管理組合が知っておきたい工事や資金計画のポイントの解説（約39分）

住宅金融支援機構のHPのトピックスに載っていますのでご利用ください。

マンション管理センター通信 2022年9月・10月号 から

マンション管理センターが発行している「マンション管理センター通信 2022年9月号及び10月号」で、「幸せな100年マンション－BELCA 嘗受賞マンションと受賞ポイント－」と題して東京都市大学の坊垣和明名誉教授が寄稿されています。

マンション管理センター通信は、購読制ですのでHPからは読めませんので、概略を記載します。

100年マンションに求められる要件は次のとおりです。

1. 建築的な配慮

- ① 長寿命化に対する多様な配慮
 - ・「耐久性の向上」・「保全容易性」・「変化対応性」
- ② 時代のニーズに対応した各種機能の向上
 - ・「居住性向上」・「安全性向上」・「省エネルギー化」・「メンテナンス性向上」
- ③ 社会的に配慮した建築
 - ・「社会ストック」・「周辺環境」

2. 維持管理

- ① 適切な維持管理体制
 - ・「三者一体の管理」
- ② 優れた保守の実践
 - ・「長期修繕計画」・「定期調査と診断」・「事前調査」・「大規模修繕工事等」

3. 居住者の意識

- ① 建物への愛情・愛着
 - ・「誇りとなる建物」

4. その他の追加要件

- ・「防災対応」・「コミュニティの醸成」・「テレワークのためのスペース」・「換気・暖冷房や食事」・「換気口への配慮」・「光熱費」

会員紹介

宮崎 英人（みやざき ひでと）

マンション室内の仕事から始まり、賃貸マンションオーナー担当、分譲マンション管理組合管理担当を経て、約34年間マンションに関わる仕事を経験し、大規模修繕、修繕積立金の値上げ、水漏れ、滞納等いろいろな経験をしてきました。

近年、国民の約1割がマンションに住む状態となってきました。



分譲マンションから分譲マンションに引越される方は少なく、高齢者が一般住宅からマンションに入居される方や、賃貸マンションから分譲マンションに入居される方、新婚生活でマンションに新居をおく方が多く、分譲マンションと一般住宅・賃貸マンションとの違いがあまり分らない方が相当数いらっしゃいます。

最近では、管理組合の業務に関心を示さない、なり手の不足等、ますます管理組合の運営が難しくなっています。

国土交通省は、「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」第1回が開催され、高経年マンションの増加や居住者の高齢化（2つの老い）等のマンションを取り巻く現状を踏まえて課題を整理し始めています。

国もマンションが、将来にわたり管理運営が上手に出来るかを気にかけています。

マンション管理の業務内容には、滞納・修繕・大規模修繕・出金等処理できる体制が必要であり、新しく就任された理事には少し責任が重いと感じます。

お住まいの管理規約や、区分所有法にそって決定して頂ければ法律的には問題は無いですが、それだけで十分ではありません。

近年は「衡平に」「確実に」「誠実に」がテーマになってきているので、それを踏まえて、理事会活動を実施して頂ければと思います。

私たちマンション管理士は、皆様のお悩みを聞き、どの様に進めると「居住者」と「理事」が納得しマンション管理を問題なく運営できるか、一般社団法人日本マンション管理

士会連合会、一般社団法人京都府マンション管理士会と共に準備を整え皆様のご連絡をお待ちしています。

まずはお問い合わせ下さい。

編集後記

コロナ罹患者数は、依然として多い状況ですが、重症患者数はさほど増えていないため、忘年会や新年会を開いた会員もあるかと思えます。

当会としては、出来れば定時社員総会はリアルで開催したいと思っておりますが、5月にどのような状況になっているかによります。

木津川市が認定制度を今年スタートするので、それに続く市町村がふえるといいな、と思っております。

次号は4月にお送りする予定です。(中井)

写真は、宇治の木幡池からの初日の出です。雲が多くて例年より1時間遅くに拝めました。

