

チェック
check

最近のニュース等からマンション管理に関する情報をご紹介します

マンション管理 最近の動向

マンション管理士 飯田太郎

「すまい・る債」購入マンションが急増
応募条件の変更が効果をあげる

住宅金融支援機構は「マンションすまい・る債」の23年度の応募結果を発表しました。応募枠は10万口・500億円（1口50万円）と前年と同じですが、応募口数は前年の34,271口から41,970口と122.5%の大幅増加となりました。今年度から既に貯蓄している修繕積立金を使って「すまい・る債」を購入できるようにした効果が大きいようで、築年数が経過したマンションの管理組合の応募が全体の25%を占めています。

今後、耐震改修や長寿命化のための工事など、従来の長期修繕計画の枠を超えた多額の資金を必要とする工事が増えると予想されます。「すまい・る債」で修繕積立金を運用するとともに、金融支援機構から長期・低利の融資を受けることを考える管理組合が増えると思われます。

「すまい・る債」の募集は例年8月下旬に発表され、応募期間が2ヶ月程度ですから、管理組合内の手続きが間に合わないこともあります。購入予定の管理組合は総会で予め「すまい・る債」の購入について承認を得ておけば慌てないですみます。

44件中35件が復旧工事を決議
東日本大震災の中破マンション

高層住宅管理業協会は4月に東北地方の会員社が管理するマンション1,597組合の被災状況の緊急調査結果を発表したのに続き、9月に東北・関東地方の36,629組合（46,365棟）の調査結果を発表しました。それによると建物の大破0棟、中破44棟（0.09%）、小破1,184棟（2.55%）、軽微・損傷なし45,137棟（97.36%）でした。

この数字をもとに、このほど同協会は「中破」したマンションの復旧状況を発表しました。中破と判定されたマンション44件（東北26件、関東18件）のうち、管理組合総会で復旧工事が議決されたものが35件に達し、うち5件は既に工事が完了、19件は工事中です。

復旧決議に至っていないマンションは9件ですが、

その理由を聞いたところ「工事費用の負担が未定」7件、「工事範囲が未定」4件の他、建設時の施工会社の瑕疵追求が2件（複数回答）となっています。

東日本大震災によるマンションの被害は阪神・淡路大震災に比べ小さかったこともありますが、順調に復旧が進んでいるようです。復旧の手続き等について管理会社の理解が深くなり、管理組合に早めに周知されたことが効果を上げているようです。



飯田太郎（いいだ・たろう）
マンション管理士
（株）TALO都市企画代表

老朽化マンションの再生や地域コミュニティ等についてコンサルティングを行っているマンション管理に関する講演、著書多数