

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

〈マンションすまい・る債〉の募集開始が近づいてきました。
管理組合で修繕積立金の運用方法を検討してみてはいかがでしょうか。

独 立行政法人住宅金融支援機構が、管理組合の修繕積立金の運用のために発行する「マンションすまい・る債」の募集開始時期が近づいてきました。まだ正式な募集発表はありませんが、機構では今年の募集期間を4月中旬から10月中旬予定としています。

修繕工事費の値上がり等もあり、修繕積立金の有利な運用について、管理組合の関心が高くなっています。2月5日付の日本経済新聞（夕刊）は、一面のトップで「マンション管理組合、資産運用に活路」という記事を掲載。「マンションの管理組合が資産運用に本腰を入れている。住宅金融支援機構が扱う組合向け債券の購入申し込み数は2023年度に過去最多となった。（中略）修繕工事費や管理委託料の上昇に対し、運用収益で住民の負担増を抑えたい考えだ」と書いています。満期時（10年後）の金利も、令和2（2020）年度は0.1%を下回りましたが、最近の金利上昇の影響で令和5（2023）年度は0.475%に上昇したといいます。

1990年代のバブル崩壊時に大規模な金融機関が破綻し金融危機が生じたことから、預金保険で保護される1,000万円以下の普通預金等で修繕積立金を運用している管理組合もあります。築年数が経過すると預金口座が増えて管理も面倒になります。「マンションすまい・る債」に集約すれば、管理が楽になるだけでなく運用益も得られ、有利な条件で住宅金融支援機構の融資も

受けられます。

修繕工事費等の値上がりは今後も続きそうですが、修繕積立金の運用は管理組合の大切な財産に関わる問題ですから、良く考えなければなりません。千代田区のマンションの中には、多額の修繕積立金を普通預金等で運用している管理組合もあるようです。これまでの運用方法を続けるのか？あるいは現在積み立てている普通預金を解約して、「マンションすまい・る債」を購入するのか等について、管理組合で十分に話し合いたいものです。

4月～6月は多くの管理組合で通常総会が開催される時期です。修繕積立金の運用方法について区分所有者が話し合い、方針を決める良い機会です。住宅金融支援機構の下記のホームページ等から資料を入手して、現在の運用方法と比較検討をし、組合員の多くが納得する方法を選択してください。

https://www.jhfa.go.jp/lp/02/smile/kumiai/index.html?utm_source=yahoo&utm_medium=cpc&utm_campaign=smile_23_general_anshin



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

国土交通省が標準管理規約改正案について パブリックコメントを3月2日まで実施しています

国 土交通省は「マンション二つの老い」(建物の老朽化と居住者の高齢化)に対応するため、令和4(2022)年10月に「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」を設置、管理・修繕、再生に関係する幅広いテーマについて検討しました。令和5(2023)年8月に検討会の「とりまとめ」を発表しましたが、次の2つのテーマについてワーキンググループ(WG)で、具体化に向けた検討をしています。

1 標準管理規約の改正とマンション管理計画認定制度の認定基準の見直し

2 管理組合役員の担い手不足への対応として管理業者が管理者となる場合も含めた外部専門家の活用のあり方

標準管理規約の改正等を検討するWGは、第4回検討会を1月31日に開催。標準管理規約改正案について、2月2日から3月2日まで意見募集(パブリックコメント)をしています。標準管理規約改正案の主な内容は次の通りです。

1. 区分所有者名簿及び居住者名簿の整備、変更

- 外部居住の区分所有者の住所等が変わった場合、管理組合に届け出ることを記載。(第31条及び同条関係コメント)
- 専有部分を第三者に貸与する場合、その第三者に関する情報を管理組合に届け出ることを記載。(第19条及び同条関係コメント)
- 組合員名簿を更新すること及び居住者名簿を作成、更新することを記載。(第62条及び同条関係コメント)

2. 所在等が不明な区分所有者への対応

- 区分所有者の所在が判明せず管理に支障を及ぼす場合に、その区分所有者を探索することができるとし、探索に要した費用をその区分所有者に請求できることを記載。(第63条及び同条関係コメント)

3. EV用充電設備の設置の推進

- EV用充電設備を設置する際のルール等をあらかじめ定めておくことを記載。(第15条関係コメント)
- EV用充電設備の設置工事を行う際の決議要件の考え方を記載(第47条関係コメント)
- 売買時の管理情報提供項目例にEV用充電設備に関する情報を記載。(コメント別添4)

4. 宅配ボックスの設置に係る決議要件の明確化

- 宅配ボックスの設置工事を行う際の決議要件の考え方を記載。(第47条関係コメント)

5. 修繕積立金の変更予定等の見える化

- 総会において長期修繕計画上の積立予定額と現時点の積立額の差を明示することや、修繕積立金の変更予定等を明示することについて記載。(第48条関係コメント)
- マンション売買時の購入予定者に対する情報提供項目例に長期修繕計画上の修繕積立金の変更予定額及び変更予定時期を記載。(コメント別添4)

6. 管理に関する図書の保管の推進

- 総会及び理事会で使用する資料を保管することを記載。(第49条の2及び同条関係コメント(総会)第53条(理事会))
- 管理規約を変更した際に、変更内容を反映した冊子を作成することが望ましいことを記載。(第72条関係コメント)

パブリックコメントについての詳しいことは、下記をご覧ください。

<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001721532.pdf>

なお、第三者管理者のあり方等についても近くガイドライン案が公表されるはずですが、法務省の審議会も区分所有法改正を検討中です。これらについても引き続きお知らせしていきます。