

# マンション管理士田原事務所通信

2020年(令和2年)5月25日  
第00072号(隔月発行)

編集/発行者: 田原啓次  
住所: 広島市南区東雲本町1-1-4  
電話: 082-236-3420 FAX:082-553-0137  
URL: http://www.ccm-tabara.com

## 共用部分 制度改革に対応 リフォーム融資

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年に延ばす、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ばし、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年に延ばされるのも、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

定の工事を行う場合が対象になる。移しており、都の助成を受ければ、募集戸数は500戸。パンフレットや助成申請書申請

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年に延ばす、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ばし、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年に延ばされるのも、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

定の工事を行う場合が対象になる。移しており、都の助成を受ければ、募集戸数は500戸。パンフレットや助成申請書申請

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年に延ばす、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ばし、この変更に対応したものだ。

# 最大20年に延伸 利子補給期間 機械馬解体工事など対策 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年に延ばす、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ばし、この変更に対応したものだ。

# 「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

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年に延ばす、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ばし、この変更に対応したものだ。

(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。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」と見込んでいる。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も尋ねた。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あ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、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。

濱口誠議員(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た

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。眞鍋住宅局長は「認定基準(第5条の4)の『適切な』

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。眞鍋住宅局長は「認定を受けたマンションであることがマンションの供給・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

ションが市場で評価される観点から重要なものと考えている」と答弁。「法律の条文上具体的な規定はないが、認定を受けたマンションであることを全国の方が簡単に知り得るよう認定マンションの情報を集約して公表する方策について、認定主体の地方自治体、管理に関する団体等の意見も聞きながら今後検討していきたい」と、認定マンションの公表に前向きな姿勢をみせた。(マンション管理新聞1135号)

「仮に『誰が感染したのか』といった情報を知ってしまったとしても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行かない」と、感染者の情報については、同じくマンション管理士の香川希理弁護士も「誰が感染した」という情報を開示するのはプライバシー

保護などの観点から、行うべきでない」と解説する。感染者がどのフロアに住んでいるのか、といった情報を得られた場合、情報の漏洩を防ぐ意味でも「共用部分の消毒を行う際は感染者の入居フロアだけでなく、全てのフロアを対象にする」とい「とアドバ

ンション管理新聞137号)

編集後記： 新型コロナウイルスで総会対応に悩まれた管理組合が多い。決算理事会が延期されたため総会開催も延期せざるを得ないところも。マンションにおける新しい生活様式とは何か。Webでの理事会開催を模索の動きもあるが、理事会メンバーによっては難しいそう。適正化法・建替え円滑化法改正案が4/10参院本会議で可決された。ポイントは、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」。ただし罰則規定はない。しかし管理不全マンションの削減への第1歩。「マンション管理適正化推進計画」を広島県でも策定することになっている。気になるのは市や県が所有している複合用途マンションの修繕や管理ですね。