

マンション管理士田原事務所通信

2021年(令和3年)10月25日
第00080号(随時発行)

編集/発行者: マンション管理士 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

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

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。

うした場所で「工事業者」と指摘した。者として「すれ違ったり乗り合わせたりすることが感染リスクの高い行為は、立ち入りを制限する」と指摘。

管理組合側は、臨時総会では「従来の取り扱いに変更を加えるものではなかった。議案に係る対象者は全区分所有者であり、一部の区分所有者の権利」に影響するものである」と指摘。

住宅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)

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。

「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。

「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。

「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、また認定を受けられなく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。

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

「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。

「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。

「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。

「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

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

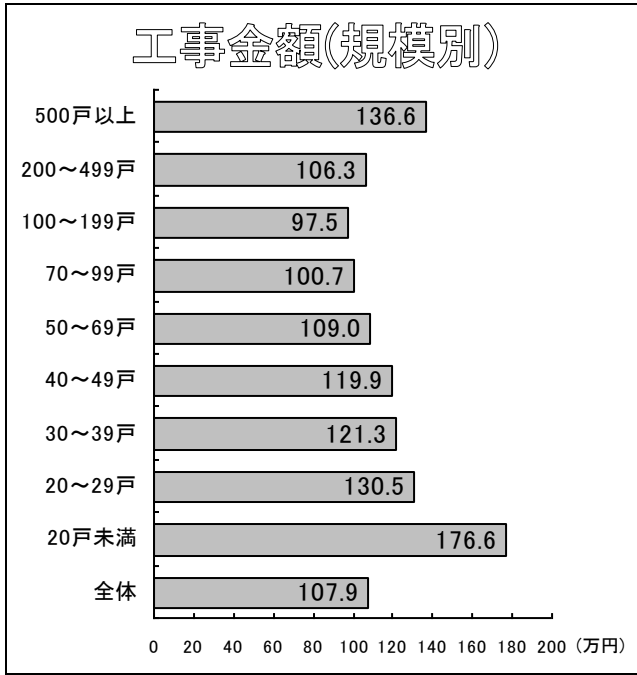
「管理計画認定制度」の認定を受けたマンション、また管理協が創設予定の「マンション管理適正評価制度」で評価を受けたマンションにおける優遇措置を提示している。対象区分所有者の固定資産税の優遇などを求めた。

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121万円が最も高かった。

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%、大規模修繕と税抜き1地は1都3県が最も多く59.9%。一定規模以上の県が7.1%、大阪府が15.3%にとどまった。ほかに「設計業務や工事の内容、金額等を尋ねた。」業務の内容(複数)「(21.1%)、(2.5%)」などの

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回目以上は106.3万円と、20戸未満の176.6万円を切っていた。規模別では「20戸未満」が176.6万円と、他の区分を大きく引き離してトップ、2位は、20.0%にな

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回目以上は106.3万円と、20戸未満の176.6万円を切っていた。規模別では「20戸未満」が176.6万円と、他の区分を大きく引き離してトップ、2位は、20.0%にな

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回目以上は106.3万円と、20戸未満の176.6万円を切っていた。規模別では「20戸未満」が176.6万円と、他の区分を大きく引き離してトップ、2位は、20.0%にな

「500戸以上」で136.6万円、200戸以上は106.3万円、100戸以上は97.5万円、70戸以上は100.7万円、50戸以上は109.0万円、40戸以上は119.9万円、30戸以上は121.3万円、20戸以上は130.5万円、20戸未満は176.6万円と、20.0%にな

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回目以上は106.3万円と、20戸未満の176.6万円を切っていた。規模別では「20戸未満」が176.6万円と、他の区分を大きく引き離してトップ、2位は、20.0%にな

調査報告書はA4判・77ページ。定価税込み4400円で販売中。REPCO会員は2000円。詳細はホームページで。(マンション管理新聞180号)

調査報告書はA4判・77ページ。定価税込み4400円で販売中。REPCO会員は2000円。詳細はホームページで。(マンション管理新聞180号)

編集後記：マンション管理組合へも新型コロナウイルスの影響やデジタル化の進展による影響が及びつつある。感染症に対して、管理組合により考え方の差、リスクに対する感覚の差が表れた。(管理組合がというよりも役員特に理事長の対応により差が出たとも言える。)従来通り理事会、総会を開催されたところも多く実は大きな影響は感じなかった。一方 WEB での理事会に踏み切られたところもみられた。また、今回の標準規約改正の中で書面・押印主義の見直しにより議事録においても押印不要とされたがこの対応は注目。また、「マンション管理計画認定制度」「修繕積立金ガイドライン」や「長期修繕計画作成ガイドライン」改定など注視すべきポイントである。