

12月

平成23年

～快適・安全・安心マンション管理・コンサルティング情報～

月報 ヒューマンネット No.17

株式会社 ヒューマンネット Humannet Co.,Ltd
金沢市西念 3-15-23 TEL076-236-4266 担当：西

< 本誌掲載記事（写真・図表等含む）の全部または一部の転載を禁じます。 >

制度情報

「マンション共用部分リフォーム融資」について！

（独）住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）の融資

マンションには将来必ず共有部分の修繕工事を行う時期が到来します。屋上防水や外壁、バルコニー補修や駐車場整備などの外部工事と、階段・廊下・ロビーの内装、エレベーターやオートロックなどの内部工事があり、いずれも金額が大きくなるもので、その多くは修繕積立金ではまかないきれなくなるケースが多々あります。

そのようなときにはマンション向けの融資が不足分充当の選択肢の1つになります。今回はそのメニューとして(独)住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)の融資制度を簡単にご紹介します。

(1) 融資対象となる管理組合の条件

以下の条件を満たす管理組合

次の事項が管理規約または総会の決議で定められていること。

- ・マンションの共用部分をリフォームすること
- ・管理組合が住宅金融支援機構から資金を借り入れること(借入金額、借入期間、借入予定利率)
- ・修繕積立金を返済金に充当できること、及び今回の借入れの返済には修繕積立金を充当すること
- ・手持金に充当するために臨時徴収金(一時金)を徴収するときは、その旨と徴収額
- ・修繕積立金を増額する場合は、その旨と増額後の額
- ・返済金に充当するために返済期間中一定額を徴収する場合は、その旨と徴収額
- ・管理組合の組合員、業務、役員、総会、理事会及び会計に関する定め

管理費や組合費により、充当すべき経費に修繕積立金を充当できることが管理規約または総会の決議で決められていないこと。

毎月の返済額(既存の他借り入れによる返済額を含む)が毎月徴収する修繕積立金の額の80%以内
修繕積立金が、一年以上定期的に積み立てられており、管理費や組合費と区分して経理されていること。また、修繕積立金が適正に保管されており、滞納割合が10%以内であること。

管理組合の管理者(または管理組合法人の代表理事)が、原則としてリフォームするマンションにお住まいになっている区分所有者の中から選任されていること。

(2) 対象となる工事

- ・マンション共用部分のリフォーム工事

外部工事：屋上防水や外壁の改修、バルコニー補修や駐車場整備など

内部工事：階段・廊下の改修、ロビーの内装改修、エレベーター補修・交換、オートロック交換など

- ・耐震改修工事
- ・専門家による診断経費(融資対象となるリフォーム工事に関する診断)

(3) 融資額

- ・対象工事費の80%と150万円×戸数のいずれか低い額が上限、かつ、毎月の返済額(既に他の借入れがある場合、当該借入れに係る返済額を含む。)が毎月徴収する修繕積立金の額の80%以内
- ・融資額は10万円単位で、最低額は100万円

(4) 融資金利

- ・申込み時金利が適用(H23.12月時、リフォームのみで(財)マンション管理センター保証の場合1.60%)

(5) 返済期間

- ・10年以内（1年単位で設定）

(6) 返済方法

- ・元利均等毎月払い、または元金均等毎月払い（選択可能）

(7) 担保・保証

- ・(財)マンション管理センター、(財)市街地再開発協会など

住宅金融支援機構「マンション共用部分リフォーム融資」については、次のホームページをご覧ください。

<http://www.jhf.go.jp/customer/kanri/reform.html#SUB11>

マン管 Q&A

マンション管理の難問解決Q&A 第2回

マンション管理に関する悩み事・相談事例、解決のヒント～

マンション管理の現場では、日頃から管理組合のみなさんの頭を悩ます事案が数多く発生し、中には管理組合からの相談に応じる私たち管理会社やマンション管理士でも、すぐには判断がつかない「難問」も見受けられます。

このコーナーは、このようなマンション管理の「難問」について、その解決策を見つけていくものです。なお、具体的な問題は、過去の裁判の判例や具体的な相談事例、マンション管理士の試験問題などからピックアップしました。管理組合のみなさんのお役に立てれば幸いです。

問題1 ～駐車場使用料の値上げに関する管理組合の決議等の有効性について～

【Q】 駐車場使用料を社会的に相応な範囲で値上げすることについて集会で決議したが、駐車場使用契約書に使用料が記載されている場合には、これを使用している区分所有者の承諾が無ければ決議の効力は生じないか?????

【A】 効力は生じます。管理組合は、規約又は集会の決議をもって、駐車場の専用使用权者の承諾を得ることなく使用料を増額することができますが、その増額が専用使用权者に特別の影響を及ぼすときは、その承諾を得なければなりません。(区分所有法31条1項後段の類推適用、最判平10.10.30) つまり、集会の決議が区分所有者に特別の影響を及ぼすときは、その承諾が必要となります。「特別の影響」とは、決議内容と区分所有者の受ける不利益とを比較衡量し、区分所有者の受忍限度を超えると認められる場合をいいますから、駐車場使用料の社会的に相当な範囲での値上げは、これに該当しません。従って、駐車場を使用している区分所有者の承諾がなくても、集会の決議の効力は生じます。(マンション管理士試験 H20)

問題2 ～賃借人がペットの飼育禁止に関し、集会に出席し意見を述べることの可否について～

【Q】 会議の目的たる事項について利害関係を有するとして、区分所有法第44条1項の規定により、集会に出席して意見を述べることができる者に、ペットの飼育を禁止する規約を定める集会の決議を行う場合におけるペットを飼育している専有部分の賃借人は該当するか?????

【参考】 区分所有法第44条1項（占有者の意見陳述権）

区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的たる事項につき利害関係を有する場合には、集会に出席して意見を述べるができる。

【A】 該当します。ペットの飼育を禁止する規約を定めれば、ペットを飼育している専有部分の賃借人は直接に不利益を被るので、「利害関係を有する場合」という要件を満たします。よって、当該賃借人は、集会に出席し意見を述べるができる者に該当します。(マンション管理士試験 H17)

★2011年11月30日★ 他人のマンションに「立ち入り禁止」の紙 男を再逮捕 解決費名目での現金要求目的？（産経他）

リンク先

[http://sankei.jp.msn.com/region/news/111130/
chb11113021590006-n1.htm](http://sankei.jp.msn.com/region/news/111130/chb11113021590006-n1.htm)

検索 Word

マンション 立ち入り禁止 紙 逮捕

★2011年11月29日★ マンションと防災／危機管理、見直し急務（河北新報社／宮城県）

東日本大震災の多くの被災マンションで地震への備えが不十分だった実態が浮かび上がった。関係者は避難や復旧を円滑に進めるために、リーダーの必要性や近所付き合いの重要性を指摘する。

リンク先

http://www.kahoku.co.jp/spe/spe_sys1071/20111129_01.htm

検索 Word

マンション 防災 見直し 河北新報社

★2011年11月28日★ 高まる住民の意識、高層マンションで防災訓練／横浜（神奈川新聞）

東日本大震災では、横浜市内の高層マンションも大きな揺れに見舞われ、エレベーター停止など日常生活に影響が出た。震災を教訓に管理組合と自治会が連携して対応マニュアルを作成し、それを基に防災訓練を実施するなど、住民の意識が高まりつつある。

リンク先

<http://news.kanaloco.jp/localnews/article/1111280004/>

検索 Word

高層マンション 防災訓練 カナロコ

★2011年11月26日★ 曲折の6年人生も再建 「耐震偽装」最後の建て直し完成（東京新聞）

2005年に発覚した耐震強度偽装事件で、建て直しを迫られた東京都と神奈川県マンション11棟のうち、最後まで残った東京都中央区新川の「グランドステージ（GS）茅場町」（三十六戸）が完成した。

リンク先

<http://www.tokyo-np.co.jp/s/article/2011112890070308.html>

検索 Word

耐震偽装 最後 建て替え 東京新聞

★2011年11月20日★ 帳簿の開示、総会を拒否 金沢・下堤町会（富山新聞）

帳簿の開示、総会を拒否、金沢・下堤町会富山新聞役員側は昨年1月、資産管理の透明化を訴えたマンション住民らに「町会員から除名する」と通知。マンションの住民11人が、町会員としての地位確認を求めて提訴し、7月に和解が成立した。一方、別の住民2人が同じ内容で起こした訴訟は、現在も金沢地裁で係争中。

リンク先

<http://www.toyama.hokkoku.co.jp/subpage/H20111126102.htm>

検索 Word

金沢 下堤町会 帳簿

★2011年11月11日★ **大震災マンション高層階、7割で家具移動、東京理科大調査（朝日他）**

東日本大震災により、関東の超高層マンションの高層階では7割以上の住居でダンスや冷蔵庫、食器棚が転倒や移動したことが、東京理科大の調査でわかった。首都直下地震などでは、さらに大きな揺れが想定され、家具の固定などの対策が必要だとしている。

リンク先

<http://www.asahi.com/national/update/1110/TKY201111100685.html>

検索 Word

東京理科大 マンション高層階 調査

★2011年11月9日★ **築年数や戸数、全マンションをデータベース化 都が来春にも（日経他）**

東京都は来春にも都内の全てのマンションの総戸数や築年数、管理状況などの基礎情報を集めたデータベースを構築する。都内では約10年で築40年を越す分譲マンションが40万戸以上に膨らむ見通し。240万戸ともいわれる都内マンションの実態を把握、来年度以降に建て替えや耐震化を促すテコとして活用する。

検索 Word

東京都 マンション データベース化

★2011年11月4日★ **富山市中心部、マンションラッシュ 郊外からシニア層（北国他）**

富山市中心部でマンションの造成ラッシュが止まらない。リーマン不況に陥った時期にもかかわらず、直近5年間の供給戸数はそれ以前より15%増となり、シニア層が郊外から中心部に移るケースが目立っている。

リンク先

<http://www.hokkoku.co.jp/subpage/K20111104301.htm>

検索 Word

富山市中心部 マンション ラッシュ

★2011年11月4日★ **金沢駅武蔵北地区市街地再開発、環境配慮型マンション着工（読売他）**

リンク先

<http://www.yomiuri.co.jp/adv/enterprises/release/detail/00026239.htm>

検索 Word

金沢駅前再開発 環境配慮 マンション

★2011年11月2日★ **マンション管理会社の元契約社員、修繕積立金7千万円詐欺（読売他）**

リンク先

<http://www.yomiuri.co.jp/national/news/20111102-OYT1T00477.htm>

検索 Word

マンション管理会社 元契約社員 7千万円詐欺

★2011年11月1日★ **長期優良住宅 マンション認定基準で見直し案（朝日他）**

国土交通省は11月1日、長期優良住宅のマンション認定基準の見直し方針案を公表した。

リンク先

<http://www.asahi.com/housing/jutaku-s/JSN201111010007.html>

検索 Word

長期優良住宅 マンション 認定基準 見直し