

マンション Life

BDC
*! \$S%+
H@ \$(!, , +! -- &% : 5L \$(!, , +! -- &(

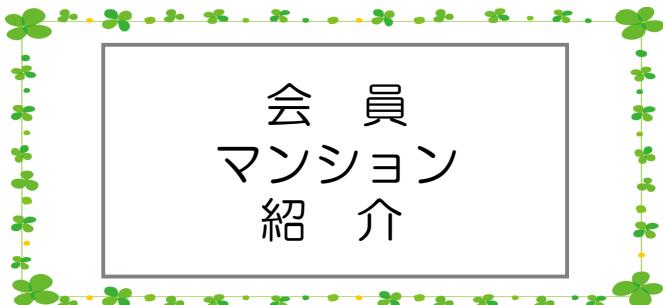
&

Communication Network

&&& 4
% 4



() BDC法人



2022年 春号 目次	
埼玉県主要行政区	2
管理計画認定制度	3
①法改正と適正管理	4
②不動産流通市場	4
修繕周期／新入会員紹介	5
火災保険料見直し	6
賛助会員紹介	7
わが街紹介	8

つつじ野団地 管理組合	
住所	
狭山市つつじ野4-35	
(管理事務所)	
1981年3月入居開始	
4つの街区で構成	
総戸数 1005戸	

(表) 管理計画認定制度の認定基準

管理計画認定制度の認定基準	
(1)	管理組合の運営 ① 管理者等が定められていること ② 監事が選任されていること ③ 集会が年1回以上開催されていること
(2)	管理規約 ① 管理規約が作成されていること ② マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること ③ マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的方法による提供）について定められていること
(3)	管理組合の経理 ① 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること ② 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと ③ 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること
(4)	長期修繕計画の作成及び見直し等 ① 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること ② 長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること ③ 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること ④ 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと ⑤ 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと ⑥ 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること
(5)	その他 ①※ 管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること ② 都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること

管理計画認定制度

国土交通省より、発表された、認定計画制度における認定基準は次の概要が公表されました。

- マンション管理適正化法に基づくマンションの「管

理計画認定」は、マンション管理適正化推進計画が作成されている地方公共団体の区域に限り申請することができます。

地方公共団体とは、市及び東京23区の区域内にあつては当該市や区、町村の区域内にあつては都道府県を行なう町村の区域内にあつては当該町村をいいます。ただし、法律の規定によりマンションの管理の適正化を推進する事務を行なう町村の区域内にあつては当該町村をいいます。

① 法改正と適正管理

区分所有者、その所有者団体としての、管理組合の業務は多岐に亘り、つい疎かになりがちですが、その都度解決をして行なければ、次世代に多大な、お荷物を残す事になります。このことが無いように、適正に管理して行くと言う義務があると言う事から、「マンション管理適正化法」には、管理組合等の努力義務が定められています。

第四条 管理組合は、マンション管理適正化指針の定めるところに留意して、マンションを適正に管理する必要があります。マンションの区分所有権を適正に管理するには、管理組合等の努力義務が定められています。

今後は、自治体が管理不十分なマンションに対しても自治体が助言や指導を行う根拠がなかつたが、今後は自治体が問題解決に関与できるようになります。また、マンション管理適正化指針では、建て替えに向けた区分所有者等の合意形成の促進を図ることも定められており、最終的には取り壊しや建て替えも円滑にできるようになります。

(5) ①※組合員名簿について、居住者名簿の備え付けと共に、「1年に1回以上は、内容の確認」も認定基準に含まれました。平常時における連絡に加え、緊急時連絡先が作成さ

重 要 事 項 説 明 書

(売 買・交 換)

(第一面)

(6) 計画修繕積立金等に関する事項

規 約 等 の 定 め	
既に積み立てられている額	円 (年 月 日現在)
当該一棟の建物に係る滞納額	円 (年 月 日現在)
専有部分に係る滞納額	円 (年 月 日現在)

(7) 通常の管理費用の額

(滞 納 額)	円 (年 月 日現在)
---------	---------------

(8) 管理の委託先

氏名（商号又は名称） (マンションの管理の適正化の推進に関する法律による登録を受けているときはその登録番号)	
住所（主たる事務所の所在地）	

●名簿の備え付け
●書面（電磁的記録を含む）で個人情報を取得することとなる名簿等には、予め本人に対し利用目的を、明示しておく必要性があります。（個人情報保護法第18条第2項）理事会議事録の送付や総会招集の案内、議事録の送付、その他管理組合の連絡、管理組合が、法令・規約に基づいて行う業務があります。但し、災害等の人の生命、身体、財産保護のため緊急時連絡、警察からの要請など、官公署からの要請の場合・法律の適用を受ける場合等は除かれます。組合員に誤解の無い様、この旨を規約若しくは、規則を設け明記して置くことも必要でしょう。

れています。

●名簿の備え付け

②不動産流通市場

長が、税制のインセンティブを検討する。」との答弁であったが、今年4月のスタート時は、政策に取り入っていない。これでは、本制度に業界も、関連団体も組合員も興味は示さない。

ここで、経年劣化に伴ない今後、計画通り補修、修繕の実施が可能か、将来的に「長期修繕計画」に対し、修繕積立資金が蓄財出来るか考える事になります。

不動産流通市場で、中古マンションを購入する場合、駅からの距離、間取り、周辺の環境も考慮し、売買の相場は、最終的にエンドユーザーが需要と供給により決定します。

これに對して、「税制について、国税庁の管轄ではあるので、ここを動かす事は出来ない。国交省としては、現時点では公表出来ないが、自治体が「認定基準」に達した分譲マンションには、当該自治体を通じて、補助金交付に来年度の予算是、現時点では公表出来ないが、自治体が「認定基準」に達した分譲マンションには、当該自治体を通じて、補助金交付に来年度の予算確保に動いている。」との事でした。

専有部分売買時の「重要事項説明」では、組合の修繕積立金の金額、滞納額等の記載欄が設けられています。

●税制のインセンティブ
去年7月に国土交通省が募集したパブリックコメントに、当NPO法人も、次のように提言しました。

「認定基準適合マンション」の市場評価も得られる事で

修繕周期

国土交通省より、令和3年9月に長期修繕計画標準様式が改定されました。新築から築年数は関係なく、外壁塗装等修繕周期を一定期間の12年と定めていました。

しかし、塗装などの塗料品質改良により、経年劣化周期が、長期に耐用出得る事により、修繕サイクルを現行12年を、「12年～15年」と改定しています。

これは、概ねの目安ですから、建物環境によっては、それ以上に、耐用出来るケースも考えられます。

一概に、国交省の様式の修繕周期を迎えたので、「工事施工を検討する。」と言う事より、建物の劣化進行具合は個々に相違します。

今回の、認定基準に取り入れられている「長期修繕計画」項目に於いては、しっかりと、ビジョンを持つて、将来的な、資金計画を立てているかが基準となっていました。



まず、工事ありきではなく、専門家による、「建物経年劣化診断」を実施した上で、現在の、管理組合の資金状況と照らし合わせ、修繕工事を実施すべきか検討すべきでしよう。

将来的に、不測の事態にも対応出来得る、財源の確保も視野に入れ、工事施工を行うべきか、また、数年先に於いて対応すべきか、管理組合員総員の合意形成の基、決定された方が宜しいかと提言いたします。

基より、管理組合は、対策について、専門的知識を持たないことが多い為、支援先となる専門機関を見極め、対策の情報と、知識の取得と知恵を持つ事が必要です。

国土交通省

修繕周期の記載の例

(様式第3-2号) 推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容

推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分 (参考)	修繕周期 (参考)	想定している修繕方法等 (参考)
I 仮設				
1 仮設工事				
①共通仮設		仮設	12～15年	仮設事務所、資材置き場等
②直接仮設		仮設	12～15年	枠組足場、養生シート等
II 建物				
4 外壁塗装等				
①軸体コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	12～15年	ひび割れ・欠損・爆裂補修

修繕周期の参考例

12～15年（現行：12年）

その間、資格取得・実務経験等に研鑽を重ね直近で辺業界に係わり約20年になります。また田村信吾と申します。田村信吾さんとして入会させていただきたいと思います。



田村信吾さん

新入会個人会員紹介

火災保険料の見直し

ここ数年、地球温暖化による影響から日本各地で大型台風の上陸、河川の氾濫による水害の発生などが毎年のように発生し、各地に大きな影響を及ぼしています。

想定を超える災害の発生から、火災保険の収支状況が悪化し、結果消費者へ値上げという形で負担を強いられる状況が続いております。

本年10月より、複数の損害保険会社では火災保険の改定が予定されています。普遍的な改定以外にも、マンションの高経年化が進み漏水事故の多発から、「火災保険の値上げ・契約期間の短縮」が予定されています。

この様に賠償責任保険の保険料も値上げ基調となっており、管理組合によつては更新の見積もりを取つてみると、埼玉県内に於ける築20年の建物で年間 $\pm 15\%$ 以上 $\pm 20\%$ になるケースも

散見されます。

● 管理組合の負担軽減について

一、「施設賠償責任保険」の別契約の提案

施設賠償責任保険は、共用部分や管理組合の業務に起因する事故により、第三者へ損害を与える賠償請求を受けた際に支払われる保険です。

主には、共用管からの漏水により専有部へ被害を与えた場合の備えとして、ほぼ全ての管理組合が加入しています。

通常、共用部分の保険を契約する場合、

①火災保険

②個人賠償責任保険、

この3点をセットで加入されるかと思ひます。

③施設賠償責任保険、

この3点をセットで加入されます。

二、なぜ、保険料の圧縮が可能になるか説明すると、

セットでの加入の場合、施設賠償責任保険は延床面積と築年数にて料率が決まります。別契約の場合延床面積のみで算出されますので、築年数の影響を受けません。

よつて、高経年のマンションほど、その効果が高いこととなります。

● 補償の拡大について

屋上や外壁のひび割れ部分から雨水などが浸入、専有部に水濡れの損害を与える事象がまれに発生します。このような事故は、共用部分の瑕疵に起因しますので管理組合の賠償義務が発生します。大手損保数社を除き、通常保険の対象外となります。別契約により、雨水の浸入による事故も対象となります。保険料の圧縮+補償の拡大と管理組合に取つてもメリットも大きい手法です。

三、火災保険の保険料負担を小さくするには。
今回の改定は築年数によつて値上げになるか値下げに

なるかが大きく分かれる傾向にあります。
そのような中で保険料負担を小さくするには下記のアクションが有効です。

- ①加入中の火災保険の保険会社が改定予定かどうかにかかわらず、火災保険料の改定前に加入中の火災保険を見直して保険料を確認するとともに、改定前後の保険料を見積もりして比較する

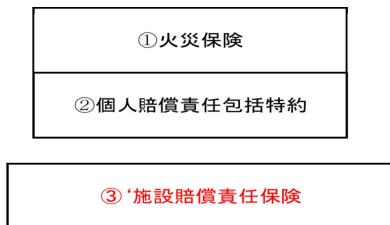
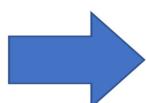
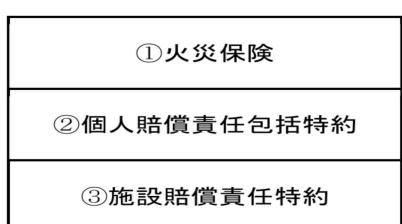
②将来（基本的には5年間）の保険料総額が・現在のプランを継続する。

- ・改定前に長期契約を締結・改定後に長期契約を締結の選択肢でどれが安くなるかを比較して選択していく

※主契約となる火災保険(個人賠償包括特約含む)と施設賠償責任保険

2契約の締結になります。

一般的な契約方式



合に取つてメリットも大きい手法を選択する事をお勧めします。
(記事寄稿 株式会社グッドサービス高橋さん)

賛助会員各社紹介

**マンション管理の
ベテランがいる管理会社**

— 創業まもなく60周年 —

株式会社ビルセンター

マンション管理業者登録 国土交通大臣(4)第031134号
宅地建物取引業 東京都知事第10104087号
建物管理士会員

[東京本社] 東京都豊島区南池袋2-6-5
アイアンド一オースビル4F
TEL:03-5952-1141 FAX:03-5952-0891

[横浜支店] 横浜市港北区新横浜一丁目4番7号
ミスミコーナー事務棟4階402号室
TEL:045-577-6600 FAX:045-577-6008

<http://www.builcenter.com/>

フロントカウンター
トリプルサポート
総務担当
フロント管理
業主責任者

ビルセンターは管理会社として、担当者をもとにした独自のサポート体制を構築。専門性に加え、専任のプロジェクトマネージャーが複数棟を監修する事務組織を構築しています。

納得、安心のできる管理

☆ 総合管理の受託から自主管理の応援まで
☆ 管理組合のニーズに合った管理システム
☆ 木目の細かい対応が出来ます

日本高層管財株式会社

本社 東京都渋谷区代々木1-19-12新代々木ビル4階 TEL 03-5388-4471(代) FAX 03-5388-6463

高騰化する共有部火災保険料の対策でお困りではございませんか？

- ◆ 年々値上げの続く火災保険料が、管理費会計を圧迫している。。。
- ◆ 更改の見積を取ると、これまでの保険料の3～4倍になり驚愕してしまった。。。

共有部火災保険は、グッド保険サービスまでお気軽にご相談下さい！

複数の損保商品を扱う当社ならではの組み合わせプランで、管理組合様のお悩みを解決致します！

取引損保：損保ジャパン、東海日動、三井住友海上、あいおいニッセイ同和、日新火災

お問合せ先 株式会社グッド保険サービス 担当：伊藤、根間、本間、高橋

Tel 03-5413-4911 e-mail : kanri-kumiai@goodhoken.co.jp

**低汚染形複合外装仕上工法
アレスセラホールド工法** (特許 第2610085号)

資料のご請求、お問い合わせは
関西ペイント販売株式会社 本社〒144-0045 東京都大田区南六郷3丁目12番1号
建設塗料本部 TEL.(03)5711-8901 FAX.(03)5711-8931

低汚染形セラミック変性フッ素樹脂塗料
アレスセラフッソ
低汚染形セラミック変性ウレタン樹脂塗料
アレスセラレタン

関西ペイントホームページ <http://www.kansai.co.jp/>

協和産業株式会社
マンションの資産価値を高めるため…

エントランス・玄関扉・窓・のバリューアップ
対震、防犯化へのリニューアルは、
30年実績の専門業者におまかせください
本社〒336-0032 さいたま市南区四谷
2-5-11
<http://www.kyowazangyo.co.jp/>
TEL 0120-344-356

**LIXILの1dayリフォームは、
お手頃な暮らしアップ提案です。**

“届ながら施工”で あっという間に 快適な暮らしへ！
LIXILリニューアルのサッシ・玄関ドア『カバー改修』

LIXIL お手頃LIXILリニューアル
（サッシ・ドア）

管理組合様からのお問い合わせ窓口をご用意
e-DESK
電話 03-6748-3987
受付時間 月～金 9:00～17:00
(祝日・年末年始・夏季休暇期間を除く)
Web LIXIL e-DESK
で検索ください。

**あなたのマンションは
丈夫？**

築 20 年を過ぎた建物は老朽化により
放置すると漏水など大変な損害を被
ることがあります。

**ダイショウテックの設備リニューアル
により建物も暮らしも生き生きと！**

マンション給排水設備リニューアル専門会社
株式会社 大勝テック
〒123-0841 足立区西新井 2-1-18 ☎ 03-3856-2870
<http://daisho-tec.com>

築 33 年経過した給水管の内部

タキロンシーアイ クループ

「生活環境を足もとから支える。」

タキロンシーアイの床材は、居住空間の演出にとどまらない
安全性と耐久性、快適性を追求しています。

タキロンシーアイの床材
https://www.t-matex.co.jp

東京支店 〒108-6015 東京都港区港南2-15-1(品川インターシティA棟) TEL (03)5781-8150 FAX (03)5781-8130

**マンション・建物
大規模改修**

■ 東日本リニューアル事業部
東京支店・東関東支店・北関東支店・南関東支店
(お問い合わせ) (03)3474-1941

■ 西日本リニューアル事業部
関西支店・福岡営業所
(お問い合わせ) (06)6382-8410

ヤマギシリフォーム工業株式会社
http://www.ymgs.co.jp

**マンション管理は
お任せください。**

あなたがお困りの「逃げ」用
あなたがハウジングサービス ☎ 0800-500-5505

東京本社 開発事業本部 /
〒105-0012 東京都港区芝大門2-2-1 ACN芝大門ビルディング5F

あなたがコールセンター(24時間365日)
お問い合わせ

FBS

株式会社エフビーエス
〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町3-1-11

**マンションの未来を
みなさまと創造する企業**

私たち、確かな管理サービスで、
マンションの「住まい価値」「次の世代につなぐ価値」を守ります

大和ライフネクスト株式会社 マンション事業本部
東京都渋谷区渋谷1丁目1号33号 TEL:0120-54-4068 FAX:03-5549-7059
TEL:0120-54-4068 FAX:03-5549-7059
マンション管理業者登録番号:国土交通大臣(4)第060756号

SUUMO AWARD 2020
首都圏 分譲マンション管理会社の部
総合評価(100点以上の部)
スマートシステム部門(100点以上の部)
コミュニケーション部門(100点以上の部)
優秀賞
参旗好評部門(100点未満の部)
優秀賞
優秀賞

わが街紹介
つつじ野団地

○ つつじ野団地は、西武新宿線狭山市駅からバス10分広大な埼玉県狭山市に位置し土地の面積9・6ha（9万6千m²）4つの街区で構成106棟・1,055戸の大型の団地型マンションです。

組合運営は、「自分たちで出来ることは、自分たちで行う」を基本に自主管理体制で管理運営しています。「自治会」は、「つつじ野団地管理組合」とは独立した組織です。

○供給者住宅・都市整備公団（現独立行政法人都市再生機構）

○入居開始昭和56年3月..2・3街区・昭和57年3月..1・4街区

住宅棟の内訳 8階建高層2棟（144戸）..5階建、中層13棟（475戸）..3階建メゾネット4棟（44戸）3階建テラス1

新宿線狭山市駅からバス10分広大な埼玉県狭山市に位置し土地の面積9・6ha（9万6千m²）4つの街区で構成106棟・1,055戸の大型の団地型マンションです。



1棟（36戸）	2階建テラス76棟（30戸）
LDK）S110m ² （4LDK）	ポンプ室、集会室・管理棟、テニスコート、駐車場は、平面駐車場が377台、テラス住戸内に182台、合計559台
来客用駐車場..14台	○その他の建物 給水場・
○組織運営体制 理事22名、監事2名。	○管理方式自主管理方式
理事会は月2回定期開催。広報は月2回定期発行	○組織運営体制 理事22名、監事2名。
事務局..事務局長、次長、主任、事務局員（交代勤務）	○管理方式自主管理方式
地区委員会（22地区）、班長会（84班）	来客用駐車場..14台
専門委員会..緑の委員会、長期修繕委員会、法務企画委員会	○その他の建物 給水場・
防犯パトロール隊の専門員会が設置されています。	○管理方式自主管理方式

【埼管ネットでは、随時会員を募集しています】

当会は、「地域社会貢献活動団体」に努め、埼玉県を初め、近隣県に於いても幅広く活動しています。組合運営、日頃の生活面に悩みごと、心配事等の相談にも対応しています。

情報交換会等、他の組合はどのような活動状況なのか、様々な意見交換を行って頂いています。お気軽にお問い合わせください！

問い合わせ先：TEL 048-887-9921、或いは URLのお問い合わせフォームより、ご連絡をお願い致します。 URL : <https://www.saikan-net.com>
メールマガ登録ページ/URL : <https://www.mag2.com/m/0001682307>

【マンションLife情報マガジン】

分譲マンションにお住まいの方、これから分譲マンションに住みたいという方に暮らしの情報を発信するメールマガジンです。メールマガジンを通じて、安心、快適な住まいのための問題解決のヒントになるお話ができればと考えています。