

マンション Life

魅力ある環境
明るいマンション生活を考える

NPO法人
埼玉管ネット
Communication Network

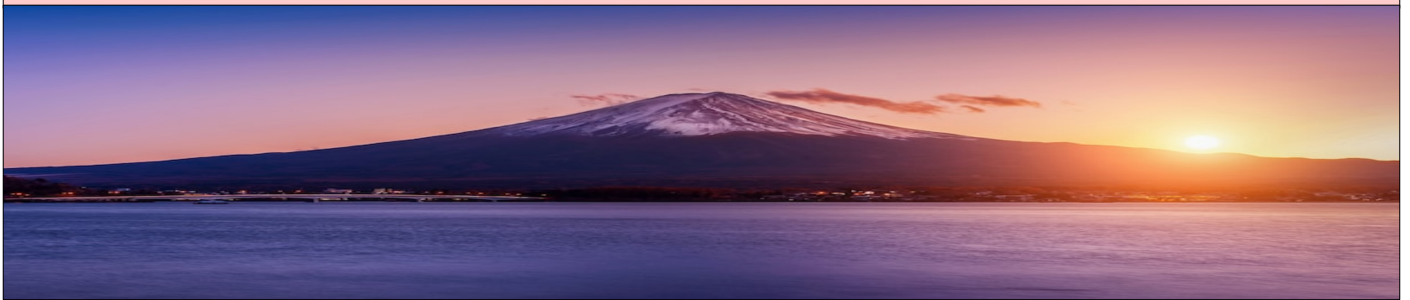
発行所・編集 / 特定非営利活動法人 埼玉県マンション管理組合ネットワーク
〒336-0017 埼玉県さいたま市南区南浦和3-3-17豊曜ビル2階 編集責任者 土屋公司
事務所TEL 048-887-9921 FAX 048-887-9924

2024年1月 発行
141号



全国マンション管理組合連合会(略称 全管連)会員 埼玉管ネットは全管連を通じて国交省に意見提出しています
埼玉県マンション居住支援ネットワーク(会員)理事団体

新年明けましておめでとうございます



謹んで新春のお慶びを
申し上げます。

新年のご挨拶

特定非営利活動法人
埼玉県マンション
管理組合ネットワーク
代表

土屋 公司

新年明けましておめでと
うございます。

昨年中は、会員皆様には
格別の御高配に預かり、
厚く御礼申し上げます。
本年も、より一層のご支
援を給わりますよう心よ
りお願い申し上げます。
年頭にあたり、御挨拶を
申し上げます。

昨年一年を振り返りま
すと、国際的には、ロシ
アのウクライナ侵攻が長
引き解決の道は開かれず、
また、パレスチナのイス
ラム組織ハマスが、イス
ラエルへの大規模な攻撃
を仕掛け、イスラエルが
報復を開始するなど、グ
ローバリゼーションは流
動化を深め、世界の平和
が失われています。
一方、国内に目を向けま

すと、諸物価高騰により、
消費の停滞、半導体の不
足による企業収益の悪化、
対外政策など、課題が山
積しています。

政治の世界は派閥の力
学は検察の捜査により崩
れ、大臣が政治資金規正
法に抵触する等、信用失
墜行為となり、自民党は
解党的出直しを迫られて
います。

こんな中、海外の野球
界をみますと、エンゼル
スに所属していた大谷選
手は、10年総額7億ドル
(約1015億円)でド
ジャースと破格の年棒で
契約しました。会見では、
「勝つことが今の僕にとつ
ていちばん大事なことで、
優勝に欠かせなかったと
言われる存在になれるよ
う全力で頑張りたい」と
悲願のワールドシリーズ
優勝に向けた強い決意を
示していました。是非と
も優勝へ向け悲願達成し
て頂きたいと願います。

今年の干支は「龍」で
す。十二支の動物の中で
も唯一「架空の生き物」
です。

古代中国では竜が実在
する江南の水の精と信じ
られ人々にとって身近な存
在でした。

そして、この竜の鳴き声
は雷や嵐を呼び、天候など
自然を支配する巨大な力を
持つとされてきました。こ
のことから「竜巻」の語源
にもなっています。

このようにに神獣や霊獣
のような権力の象徴とし
て扱われ、天候をも支配
する巨大な力から、辰年
は時代を動かす「変革
(転機)」「や「激動」の
年になると言われていま
す。
会員皆様にとり、躍動の
年となります様、ご健康
とご健勝をお祈り申し上
げます。



新時代のマンション管理・ 第三者管理方式とは、

令和の時代に入り、新しいマンション管理として、「第三者管理方式」が取り上げられています。

これは、管理組合に、理事の成り手がいない。と言うケースが多い中、管理組合の理事会を廃止し、管理委託契約管理会社の社員が役員に就任して、区分所有者である理事長や理事会が従来行ってきた業務を行う方式です。

マンションの管理は、区分所有者の自治を重視して区分所有者で構成される理事会が組合運営にあたり、総会の開催、修繕計画の策定、修繕積立金の管理、予算・決算業務、居住者への報告など「理事会運営方式」が主流でした。

ところが昨今では、居住者の高齢化や住戸の賃

貸化などによって、従来の方法では運営が困難となるケースが増加しています。これらのマンション維持管理に関わる業務全般を、実質的に第三者に委託することになります。

○管理会社が理事長となり、そこで、組合員以外の第三者である専門家が組合運営に参加する「第三者管理方式」という方式が登場しました。

理事会がなくなるので区分所有者が理事となる必要はなくなります。その一方で、区分所有者全員の意思表示の機会である、最高意思決定機関として機能する総会も管理会社主導で行われます。○区分所有者からは監事を選任して監視することや義務づけ、管理組合運営が適正に行われる体制をつくります。ここで区分所有者は、管理会社な

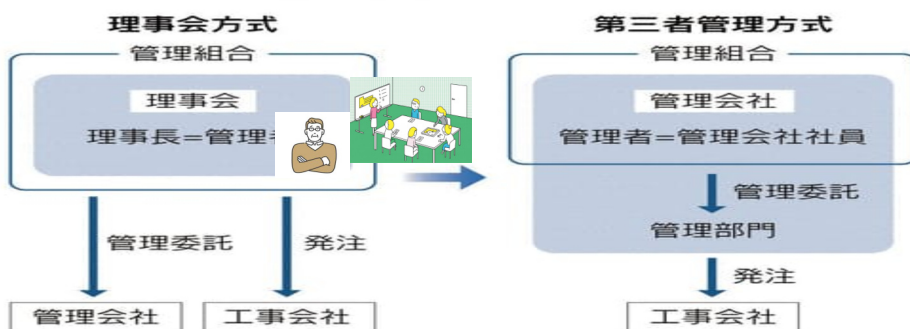
どの専門家が適切に業務を進めているかをチェックする必要があります。

外部専門家の依頼先企業がバックマージンをもたうよう結託していることもあるため注意が必要です。

この場合、管理組合と利益が相反する形となり、適切に組合の機能がしない可能性が出てくるため、外部専門家を監査する機能の設置も大切です。

この方式を採用すれば、専門家が加わることで組合運営の効率が良くなることや、昨今、深刻な問題となっている「役員のなり手不足」の問題解消にもつながるため、最近、特に注目を浴びています。

第三者管理方式の仕組み



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
《お問合せ》☎(03)3474-1941

■西日本リニューアル事業部

関西支店・福岡営業所
《お問合せ》☎(06)6382-8410



ヤマギシリフォーム工業株式会社

<http://www.ymgs.co.jp>

○メリット

一、区分所有者の管理組合運営の心理的、業務的負担が軽減できる。

二、専門知識をもとにした適切な対応、マンション管理のプロが管理組合の運営を行う。

三、築年数経過に伴うさまざまな課題に対しても、専門知識をもとにした適切な対応をしてくれる。

○デメリット

一、専門家への報酬支払による管理費の増加が伴います。

第三者管理者となる専門家への報酬の支払いが追加されて、管理費の負担が増加することになります。管理組合の収支全体を見直して、大幅に管理費を引き上げなければならぬ場合もあるでしょう。

二、大きな支出を伴う修繕工事なども、今迄どおり総会の決議を経ることに変わりはありません。

しかし、工事の発注となるのは、実質、第三者管理となる管理会社で、工事費手数料を加味し、嵩る事になります。依頼先も、管理会社主導で、特命競争入札と決定されるでしょう。

注意する事は、民法108条第2項、「自己取引の禁止」若しくは「利益相反行為」が行われ、管理組合に不利益行為が齎され「資産の減少」と言う事象が発生する可能性が多分あると言う事に気を付けましょう。

○当会より提唱

当法人に「今迄自主管理であったが、区分所有者は高齢となり、役員選出は輪番制であり、順番が来ても、辞退する人が多く、頭を悩ませている。第三者管理を管理会社へ相談をしたが、思った以上に管理費が高い見積りが来たので躊躇している。

との相談がありました。

契約内容には、清掃業務、管理員業務、理事会、総会の運営、事務管理、緊急時の対応等の管理組合運営の全ての項目が挙げられていました。

そこで、当法人から提案をしたのは、外部役員制度を提案しました。

○外部役員制度の登用とは、管理組合に対しての理事、監事の派遣業務です。

管理組合と管理会社と管理委託契約を締結している管理組合に、当会から、管理組合の立場に立ち、マンション管理に精通している国家資格を有するマンション管理士等を派遣する制度です。

管理組合は費用節約し、組合費の蓄財を目的とし

ますが、管理会社は、株式会社ですから、自社の利益を優先します。そこに二律背反が浮き彫りになります。

○予算準拠主義に基づいた、管理組合の維持管理に対して建物、敷地の保全修繕等の経費節約に努め、最少費用の費用で最大の効果が得られるような施策の提言を致します。

組合員皆様方と一緒に、管理組合の将来ビジョンの設計を見出し、組合に利益を齎せる管理組合作りのお手伝いを提唱しています。居住しているマンションは大切な資産です。資産価値の保全、組合員、居住者に快適な生活が送れる為の、お手伝いをするのが外部役員制度です。

国の勧める「管理計画認定制度」の申請の手続きも加味した計画もお勧めしています。



マンションの未来を みなさまと創造する企業

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



〈マンション管理のお問い合わせ〉

大和ライフネクスト株式会社 北関東支社

埼玉県さいたま市大宮区宮町 2-81 いちご大宮ビル 5F 〒330-0802

TEL:048-648-1871

マンション管理業者登録番号・国土交通大臣(5)第060755号



詳しくはこちら

管理計画認定制度

2022年「マンション管理適正化法」が改正施行されました。

この法令中、第3条の2各自治体は「マンション管理適正化推進行政事務を処理する基本方針に基づき、「マンション管理適正化推進計画」を作成することができると規程があります。

これにより、各自治体は「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な指針（管理適正化指針）」が策定されます。本指針では、管理計画認定制度の認定基準など、自治体が独自基準を設けた場合は、その定めが明記されています。

○埼玉県内においての認定マンション

所沢市	9件
さいたま市	4件
川越市	2件
蕨市	1件

戸田市	1件
川口市	1件
草加市	1件

（令和5年12月25日現在
マンション管理センター）

となっています。

現在、埼玉県内は19件に留まっています。

○メリットの薄い管理計画認定制度

管理計画認定制度普及は思った以上に進んでいないのが現状です。

当初は、時の住宅局長が国会の場で「税制のインセンティブを設ける」との発言で、話題を呼びました。

しかし、このインセンティブは、「長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する特例措置」としてのみしか適用されない制度です。

○認定のメリット

・税制改正の概要
管理計画の認定を受けたマンション等において、

長寿命化工事が実施された場合に、その翌年度のみに課される建物部分の固定資産税額が減額されます。

減額割合は、 $1/6 \sim 1/2$ の範囲内（参酌基準 $1/3$ ）で市町村の条例で定めることとなります。

【対象マンション】

○ 築後20年以上が経過している10戸以上のマンションであること

○ 長寿命化工事を過去に1回以上適切に実施していること

○ 長寿命化工事の実施に必要な積立金を確保していることと条件がります。

建物の外壁大規模修繕などが5年間に工事予定はなく、関係ない管理組合は、何も税制のメリットは受けられません。しかも、認定期間に工事を実施しても翌年1年限りの減税です。

自分自身で税務申告もしなければなりません。この様に、管理組合にとり、認定されてもメリットは薄いと判断されているからです。

○ 中古市場の流通促進

認定マンションの住戸を中古住宅として購入した場合、住宅金融支援機構のローンを利用した場合、金利の優遇を受けるメリットがあります。現在所有している区分所有者は対象外となります。

税制のあり方として、税負担の公平、校正、簡素の原則がある通り、減免に関しても、認定マンションは、公平な減免措置を一律に講じるべきです。

場当たりの措置である税制より、国土交通省の再生推進事業の一環として、認定マンションには、補助金制度を適用し、自治体を通じ、組合活動費として交付すべきです。

— 信頼と実績で創業60周年 —

埼玉県マンション管理のベテランがいる管理会社

田園都市ライフサポート株式会社

（旧社名 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(5)第031134号
宅地建物取引業 東京都知事(11)第40887号
警備業認定 東京都公安委員会 第30003954号

【東京本社】〒171-0022

東京都豊島区南池袋2-26-5
アイ・アンド・イー池袋ビル4F
TEL 03-5952-1141 FAX 03-5952-0891

【横浜支店】〒222-0033

横浜市港北区新横浜1-4-7
ミスミコーチ事務棟4F402号
TEL 045-577-6600 FAX 045-577-6008



<https://denen-lsk.jp/>

2018年に国土交通省が発表した「平成30年度マンシヨン総合調査」によると、マンシヨン全体の修繕積立金の積立方式の採用割合は「均等積立方式」が41・41%、「段階増額積立方式」は43・4%となつています。

2015年以降に完成したマンションでは「均等積立方式」が19・7%、「段階増額積立方式」は69・7%に達しており、新築マンションで「段階増額積立方式」が設定される傾向があることがわかります。

マンション修繕積立金の2つの徴収方式である「段階増額積立方式」と「均等積立方式」国が「均等積立方式」を推奨し、「マンション管理計画認定制度」を基本としています。

マンション修繕積立金には2種類の徴収方法があります。

一、新築当初から修繕積立金の金額を低くすること、
 二、段階増額積立方式」

二、将来的に必要な修繕

工事費の

合計金額から
按分し、

当初から一定額を徴収

「均等積立方式」です。

修繕積立

金はマンシヨ

ンの計画的

な維持修繕

のために必

須です。
し

かし昨今、

多くのマン

シ
ヨ
ン
が
国

土交通省の示す「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」の金額を下回っていることが指摘されており、将来の積立金不足を懸念するマンションが増加傾向にあります。長期修繕計画の作成時期や内容を確認し、資金計画について組合内で検討する事も一考した方が良いでしょう。

(注) 修繕積立金は機械式駐車場の費用を除く
(出所) 国土交通省「マンションの修繕積立金に関するガイドライン 2021年9月改訂」

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

○管理人の人手不足

マンション管理会社が、昨今の物価上昇により、人件費も値上げしないと、管理人、担当者の雇用が維持出来ないとして、「管理業務委託費」の値上げ要請があり、これに応諾しない場合、管理組合との管理委託契約を更新しないと言う事例が増えています。

国土交通省がまとめた契約書のひな形「マンション標準管理委託契約書」の第19条には、「相手方に対し、少なくとも3カ月前に書面で解約の申し入れを行うことにより、本契約を終了させることができる」と明記されています。

今迄は、お客さん側である管理組合の方から管理を打ち切ることとはあっても、仕事を受ける側である管理会社の方から仕事を拒否するケースは余り見られませんでした。

○定年延長が大きな原因

一般企業を定年退職したあとのセカンドライフとして管理員を選択する方が多く、60歳で定年退職するのが一般的でした。60歳〜65歳まで管理員の仕事に就く方が多かった訳ですが、定年が65歳まで延長になったり、再雇用制度が導入されたりしたことで管理員の仕事に就こうとする方が減ってしまいました。



しかし、管理人の勤務は、同一条件での、管理費値上げを要請して来ている訳ですから、反対に、管理人の時間短縮や法定点検のある設備の直接発注への切り替えにより、現状の管理業務委託費用を維持する交渉もしてみる事をお勧めします。

○管理会社の変更も視野

これを受け入れてくれない場合は、やむを得ないとして、管理会社の変更手続きを取らざるを得ません。

この場合、3か月前通知が契約にあります。その期限の前に、次の管理会社を探さなければならぬので見積もりは、早めに取り必要でしょう。



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。



“居ながら施工”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 株式会社 LIXILリニューアル
リノベーション

管理組合様からのお問い合わせ窓口をご用意

マンション管理組合様、マンション会社様、マンション修繕業者様
からの技術的なご質問、価格等のお問い合わせにお応えします。

テクニカルサポート



03-6748-3987
受付時間 月～金 9:00～17:00
(祝日・年末年始・夏季休暇等を除く)



LIXIL e-DESK
で検索ください。

あなたのマンションは 大丈夫？

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。



築33年経過した給水管の内部

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>

区分所有法の原点

日本のマンションは今、建物と居住者の「二つの古い」に直面しています。国土交通省によれば、築40年以上の高経年のマンション92万戸（令和元年時）あり、10年後は214万戸、20年後には385万戸に急増する見込みです。

〇顕著に進む二つの古い

旧耐震基準の80年前に建てられたマンションは、60歳以上のみの世帯が約半分を占めています。

分譲マンションで建物の老朽化と居住者の高齢化という「二つの古い」が顕著に進んでいます。

そもそも区分所有法とは、分譲マンションのように一棟の建物を区分して所有権の対象とする場合、所有権が認められる要件や建物、敷地の共同管理など権利関係について定めたものです。分譲マンションという形態が増え始めた1962年に制定された後、管理組合について規定した83年の改正、大規模修繕の決議要件を緩和するなどした2002年の改正などを経て現在に至っています。

しかし、築50年を経過した分譲マンションもいまや珍しくなくなり、所有者の高齢化に伴って建て替えを進めるにはデベロッパー（マンションの開発業者）の参入が不可欠です。デベロッパーが参入するかどうかの判断基準は、建て替えによって受ける「経済的利益」に大きく依存します。

〇保留床確保の困難

ここである経済的利益とは、保留床（建て替え

などに伴って新たに建設された建物のうち、もともとの地権者が取得する床面積以外の部分）の取得面積と、その保留床がいくらで売れるかという価格です。そして、実際には容積率や日影規制によつて保留床が生じないことも多く、デベロッパーにとつて経済的利益が見込みにくいマンションが大多数です。

そのような経済条件の悪いマンションをどうするのか、という問題に行き当たります。単に決議要件の緩和だけでなく、建て替えにどのようなインセンティブ（隣接地との共同建て替え制度や税制優遇措置など）を与えるのか、それとも建て替えではなく区分所有関係の解消（敷地売却や取り壊し制度）を進めるのかも併せて、早い段階から組合内部で検討する必要がありますでしょう。

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倍になり驚愕しました。。。

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、関根、本間、高橋

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

**マンション管理は
お任せください。**



「しあわせ」
おなびきハウジングサービス

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

管理会社変更のご相談は
おなびきコールセンター（24時間365日）

0800-500-5505



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 〒151-0053
TEL 03-5388-4471(代) FAX 03-5388-6463

我が街紹介 「川口市」

埼玉県川口市は埼玉県の南の玄関口として荒川を境に東京都に隣接して、JR京浜東北線・JR武蔵野線・埼玉高速鉄道線が通っており、経済活動や市民生活の面で中核市として利便性の高い立地環境となっています。

平成23年10月に鳩ヶ谷市と合併し、人口約60万人、県内ではさいたま市に次いで、2番目の人口となりました。かつて川口駅周辺には鋳物工場が集中していました。

しかし、昭和40年代後半の第一次オイルショックの後、工場の移転や廃業が相次ぎ、その工場跡地には、都心へのアクセスの良さ

からマンションが建設され、さらに市街地は川口駅前から郊外に広がり、ベッドタウン化が進みました。近年では川口駅周辺をはじめとしてタワーマンションなども建設され、マンションの人口化比率21.6%と高く、マンションストック戸数も約6万戸に上っています。



他市に先駆けて、令和2年12月には、「マンション管理適正化条例」も制定され、マンション政策も積極的に取り組んでいる自治体です。

○鋳物技術の伝承

江戸時代に確率された鋳物産業は、今も伝統を受け継ぎ、技術の伝承し新たな製品開発に取り組んでいます。



○グリーンセンター

川口市が運営する憩いの場です。四季折々の花やみどりの世界が迎えられます。年間を通じて各種イベントや園芸教室を



開催しています。

子ども真ん中社会 マンションの子供たち

去年、12月に、恒例の「一日子ども店長に、当法人も出店し、子供達に「焼き鳥店長」を経験して貰いました。

炭火で「焼き鳥」を焼き、タレを付け油紙に詰め、買い物袋に入れ、金券と交換しデリバリー迄、全ての工程を体験して貰い、最後に「ファミリン券」で、この場所だけの模擬流通紙幣の報酬を貰うイベントです。生きた経済実践教育の活動体験する場です。最後に自分で焼いた「焼き鳥の味」を、お母さんと一緒に堪能していました。



編集後記

初夢はどのような夢を見られましたか？

1富士 2鷹 3茄子 4扇 5煙草 6座頭(坊主)が良いと言われております。これは、徳川家康の故郷駿「駿河の国(今の静岡県中央部)の名物」を順に並べたという説があります。「富士山が天高くそびえており、ふもとの広い郷土では、鷹が勇出にとび回り、地上には、美しい茄子の花が咲き乱れている。」のは、素晴らしい風景を想定し、この夢を見れば縁起が良いとされました。

お詫びと訂正
令和5年10月号第140号「我が街紹介でマンション名が「ベルシャドウ東浦和」と記載の処正式名称は「ベルシャトウ東浦和」と訂正させて頂きました。誠に申し訳ありませんでした。



QRコードから埼玉管
ネットWEBサ
イトの賛助
会員のペ
ージにリ
ンクします。