

伊藤マンション管理士事務所通信

2021年(令和3年)9月25日
第00080号(隔月発行)

編集/発行者: 伊藤マンション管理士事務所
住所: 神奈川県相模原市南区旭町 15-33-710
電話: 042-851-5056
URL: <https://www.ito-mankan.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

組合側の異議認めず

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。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。

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

「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。まず、このマンションは開放廊下型のため「密閉空間となる可能性があるのはエレベーターや建物玄関部分」とし、そ

うした場所で工事業い」と指摘した。者と居住者が「すれ違ったり乗り合わせたりすることが感染のリスクの高い行為は、立ち入りを制限する」と指摘した。一方、一部の区分所有者の権利に影響するものではない」と指摘。対策は「工期が長い期間に及び、かつ不特定多数の出入りが予測される大規模な専有部改修工事」申請を「政府より新型コロナウイルス終息等の発令が行われるまで」は受理しない、と不明確な基準で長期間「権利を著しく制約する」と認定。「社会通念上、受忍すべき限度を超えるもの」といえる、債権者の承諾のない本件総会決議が有効になるとはいえない」と判断した。

リフォームの制限を認識していた」と主張したが「理事会決議による工事の申請の不受理方針は無効であるから、主張はその前提を欠く」と退けられている。管理組合が取った感染対策については「感染を予防する目的自体は一定の合理性を有する」と支持した。

「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の周知などを盛り込んだ。要望ではまず、2022年4月のスタートが見込まれる

「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。いずれも「マンション管理適正評価制度」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

言及し「理事会の指定期間以外の内装工事業者の立ち入りのみを制限することが実効性の高い感染対策である」とは認められない」と結論付けている。予防対策の継続を決めた今年6月の臨時総会決議については区分所有者31条1項後段の「特別の影響」に照らし、リフォームする「一部の区分所有者の権利」に影響するものである」と指摘。対策は「工期が長い期間に及び、かつ不特定多数の出入りが予測される大規模な専有部改修工事」申請を「政府より新型コロナウイルス終息等の発令が行われるまで」は受理しない、と不明確な基準で長期間「権利を著しく制約する」と認定。「社会通念上、受忍すべき限度を超えるもの」といえる、債権者の承諾のない本件総会決議が有効になるとはいえない」と判断した。

大規模 修繕

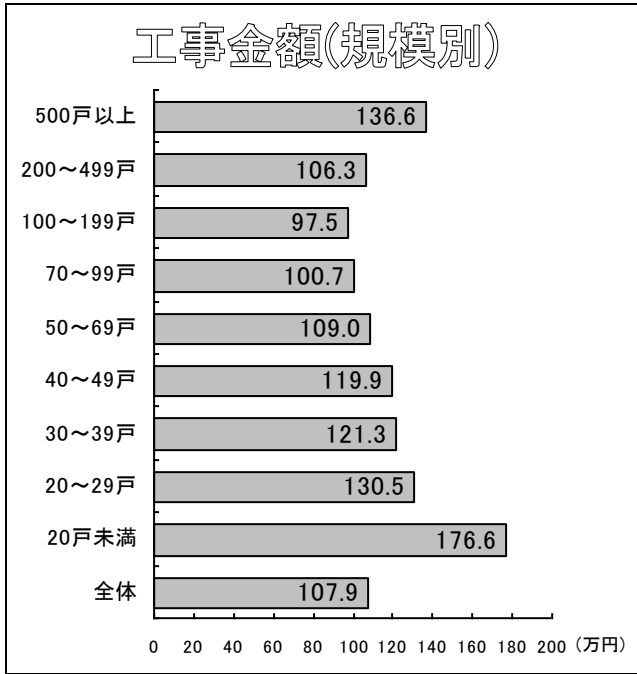
二戸当たり平均 107.9 万円

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 万円で最も高かった。

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 件の割合がある。所在が最も多く 59.9% の 1 都 3 県が上った。「元請けたことが影響していると考えられる。一定規模以上の改修工事」に分類された。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%)、「施工会社紹介」 (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に見ると 1 回目が最も高く 119.9 万円、2 回目は 109.0 万円、3 回目は 97.5 万円、4 回目以降は 100 万円以下に落ちている。これは、大規模修繕工事の回数が増えるにつれて、工事の内容が軽くなる傾向があることを示している。

大規模修繕工事の回数別に見ると 1 回目が最も高く 119.9 万円、2 回目は 109.0 万円、3 回目は 97.5 万円、4 回目以降は 100 万円以下に落ちている。これは、大規模修繕工事の回数が増えるにつれて、工事の内容が軽くなる傾向があることを示している。

「500 戸以上」で 136.6 万円、0 戸だった (グラフ参照)。

階数別では「20 階以上」が 121.3 万円、20 階未満が 97.5 万円と、僅差で「3 階」が 107.9 万円と続いた。

調査資金は、大規模修繕では 25.6% が「不足した」と回答。特に 1 回目の修繕では 29.5% と 3 割近くで工事費が不足したと答えている。2 回目は 21.1%、3 回目は 20.0% だった。

理由としては「当初の長期修繕計画想定より今回の工事数量が大きく変わった」などが挙げられている。不足額は融資で賄うケースが 6 割強を占めた。工事の一部中止や内容を変更したケースも 2 割強あった。

大規模修繕工事の際に大規模修繕工事瑕疵保険を利用していたのは 8.9%。8.9% は利用していないと答えた。高年になるほど利用率が上がり 3 割を超えている。これは、大規模修繕で減り、業務の効率化が図れる」と指摘。

調査について REPCO が 2022 年度に公表を予定する「マンションリフォーム市場将来需要推計報告書」の準備調査として行われた。

REPCO 会員のほかに一般社団法人マンション管理業協会にも協力を依頼した。専有部分・共用部分改修工事について尋ねた。

共用部分改修工事には計 25 社が回答。回答工事件数は 451 件に上った。

「長期修繕計画の対象となるもので仮設足場の設置を伴う工事」を大規模修繕と定義している。

一面の光

印鑑・通帳の不正使用による管理会社の不祥事の減少にもつながるとして、管理組合の資金決済方法に関して「金融機関の IT 活用を推進するための周知が必要」だとして (マンション管理新聞 11 月 8 号)