

知っておきたい

# マンション管理ニュース

2021年10月号 (隔月発行)

編集・発行：マンション管理士事務所オフィスコメナミ

奈良オフィス：奈良県奈良市北半田西町 21 京都オフィス：京都市中京区御池通東洞院東入笹屋町 436

TEL：090(3659)6086 FAX：0742(24)8088 Web：https://www.office-kome.com/

## REPCO 共用・専有部分リフォーム調査

### 大規模修繕

回数別では1回目が最高

# 一戸当たり平均107・9万円

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。共用部工事は大規模修繕と税抜き1000万円以上の「一定規模以上の改修工事」に分類した(別項参照)業務や工事の内容、金額等を尋ねた。

対象工事数451のうち賃貸マンションが37件程度ある。

所在地は1都3県が53・7%、愛知県が7・1%、大阪府が15・7%、その他23・3%。

業務の内容(複数回答)は、大規模修繕工事では「施工監理」とする回答が最も多く59・9%に上った。

「元請け(工事施工)」は33・7%にとどまった。

ほかに「設計業務」(21・1%)、「施工会社紹介」(2・5%)などの回答があった。

回答した25社中少なくとも21社は管理会社だっ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」では「元請け(工事施工)」が96・4%と圧倒的多数を占めた。

大規模修繕工事の金額は戸当たり平均107万90000円。

大規模修繕の回数別に見ると1回目における工事金額が最も高く112万9000円。

2回目は109万6000円、3回目は96万4000円と百万円を切っていた。

規模別では「20戸未満」が176万6000円と、他の区分を大きく引き離してトップ、2位は「50戸以上」で136万6000円だった(グラフ参照)。

階数別では「20階以上」が121万3000円で最高。120万4000円と、僅差で「3階」が続いた。

工事資金は、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。

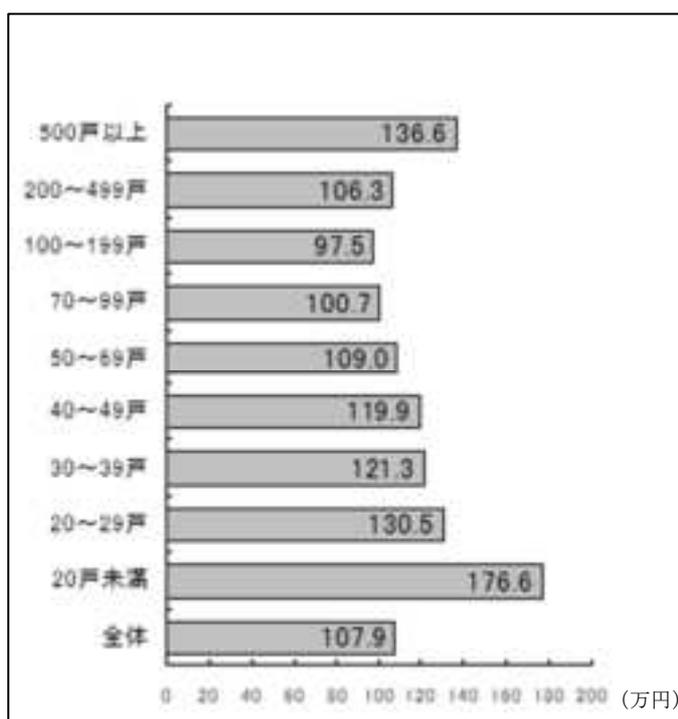
理由としては「当初予定の値上げができなかった」「当初の長期修繕計画想定より今回の工事数量が大きくなった」などが挙げられている。

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割弱あった。

工事に際し大規模修繕工事瑕疵保険を利用していたのは8・9%。

89・1%は利用していないと答えた。高経年になるほど利用率は上がり3回目の大規模修繕では、20・0%になっている。

20階以上の仮設工事方法は「枠組み足場」が81・8%で最多(複数回答)。「レール式ゴンドラ」が45・5%で2位。



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会員のほか一般社団法人マンション管理業協会会員にも協力を依頼し、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。

19年10月~20年3月末に竣工した大規模修繕、税抜き1000万円以上の改修工事を対象にしている。20階以上の大規模修繕については対象期間を拡大し16年以降20年3月末竣工物件とした。

「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。

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2200円。詳細はホームページで。

(マンション管理新聞1180号)

## 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は認められない」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。

ただ、対策として管理組合が示した「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。

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であるとの疎明はない」と指摘した。

一部の工事業者の簡易な施工や配送業者等に対しては、立ち入りを制限していない点にも言及し「理事会の指定業者以外の内装施工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法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分改修工事」申請を「政府より新型コロナ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、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。

管理組合側は、臨時総会は「従来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、一部の区分所有者を対象とするものでもなかった」などとし、議案は「適法に承認された」と反論していた。

既に締結された住戸の売買契約が申請不受理に伴う工事遅延で解除されるなどの不利益を被る可能性があり「保全の必要性も認められる」と判断。宅建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）

## 管理業協会「適正管理の確保へ要望」

# 国交相宛てに提出 「EB」活用周知の検討求める

一般社団法人マンション管理業協会(管理協、岡本潮理事長)は8月26日、「マンションの適正な管理を確保するための方策に関する要望」を赤羽一嘉国交相宛てに提出した。要望の提出は3回目。15～18年は税制改正要望を提出していたが、おととしから総合的な要望に改めている。

具体的な要望は5項目。

「マンション共用部分リフォーム融資における優遇措置」は前回と同内容の要望。

今回は新たに管理組合資金の決済方法におけるエレクトリックバンキング(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・減税率が高くなるイメージだ。

「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。

EBの活用については、日常に支払いに際し、ID・パスワードを利用した支払い承認が可能になるため、EBを使用していない場合に発生する「書類の印刷・郵送・押印・返送等の業務が減り、業務の効率化が図れる」と指摘。

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」だとした。

(マンション管理新聞1180号)