

素敵に

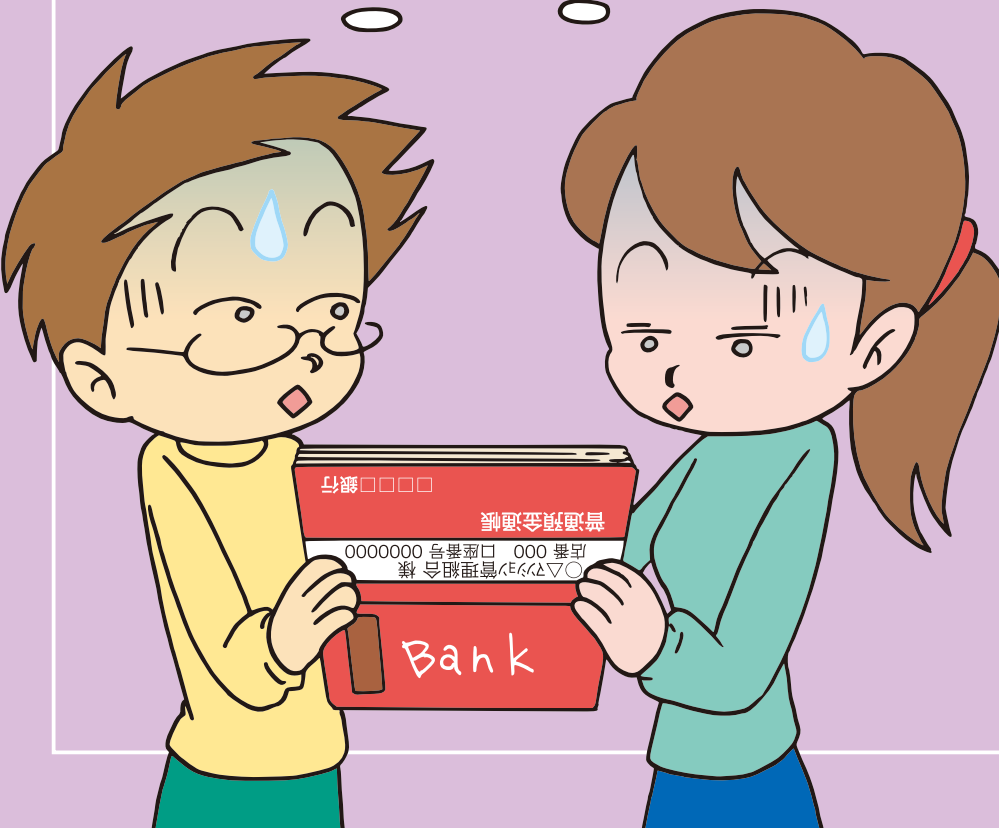
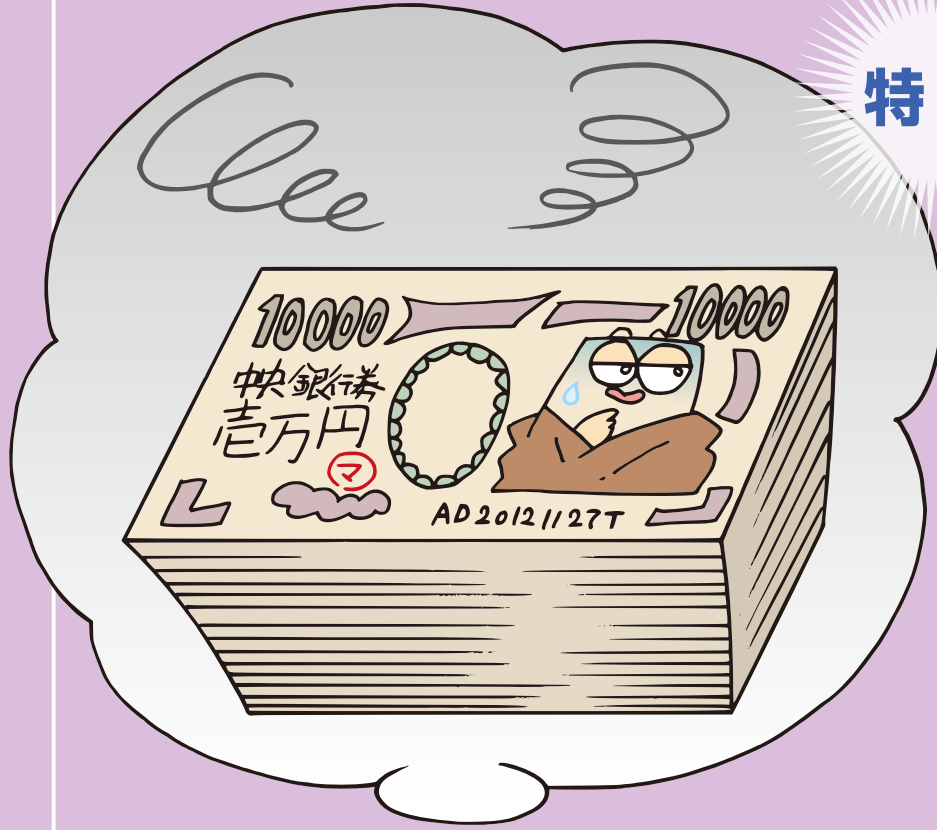
中央区分譲マンション管理情報誌 第31号

マンションライフ

lineup ●「分譲マンション マンション管理士派遣」のご案内 ●「すまいるコミュニティ」のご案内 ●分譲マンション管理組合交流会

特集

あなたのマンションの
修繕積立金は大丈夫？



共用部分リフォームローン保証料助成	管理相談	管理セミナー
マンション管理士派遣	計画修繕調査費助成	共用部分改修費用助成
アドバイザー制度利用助成	すまいるコミュニティ	素敵にマンションライフ

分譲マンション管理士派遣

分譲マンションの維持管理・大規模修繕・建替えなどについて助言・提案等を行うマンション管理士を、管理組合の理事会・勉強会等に無料で派遣します。

●対象

区内分譲マンションの管理組合

●相談内容

- ・管理組合の運営に関すること
- ・管理組合の財務に関すること
- ・委託契約等に関すること
- ・その他
- ・居住者の日常生活に関すること
- ・建築・設備に関すること

●派遣方法

- ・派遣を希望する管理組合の理事長が、「マンション管理士派遣申込書」に所要事項を記入し、派遣希望日の2週間程度前までにFAX等で公社までお申し込みください。
- ・派遣回数は、1管理組合が同一年度内に10回まで利用できます。
- ・派遣先は、申込まれた管理組合のマンションまたは指定された場所に派遣します。
- ・派遣時間は1回2時間以内です。

●派遣費用

無料

中央区都市整備公社で行っている分譲マンション管理組合支援事業は、毎年各管理組合にお送りしている「**応援しますマンションライフ**」でご紹介しています。



平成23年度は15件の派遣の申し込みがありました。派遣をご希望する管理組合の皆様は、中央区都市整備公社にお問い合わせください。



【お問合せ先】一般財団法人 中央区都市整備公社 まちづくり事業部 まちづくり支援第一課
TEL 03-3561-5191 受付時間 8:30~17:00(土・日・祝日、年末年始を除く)

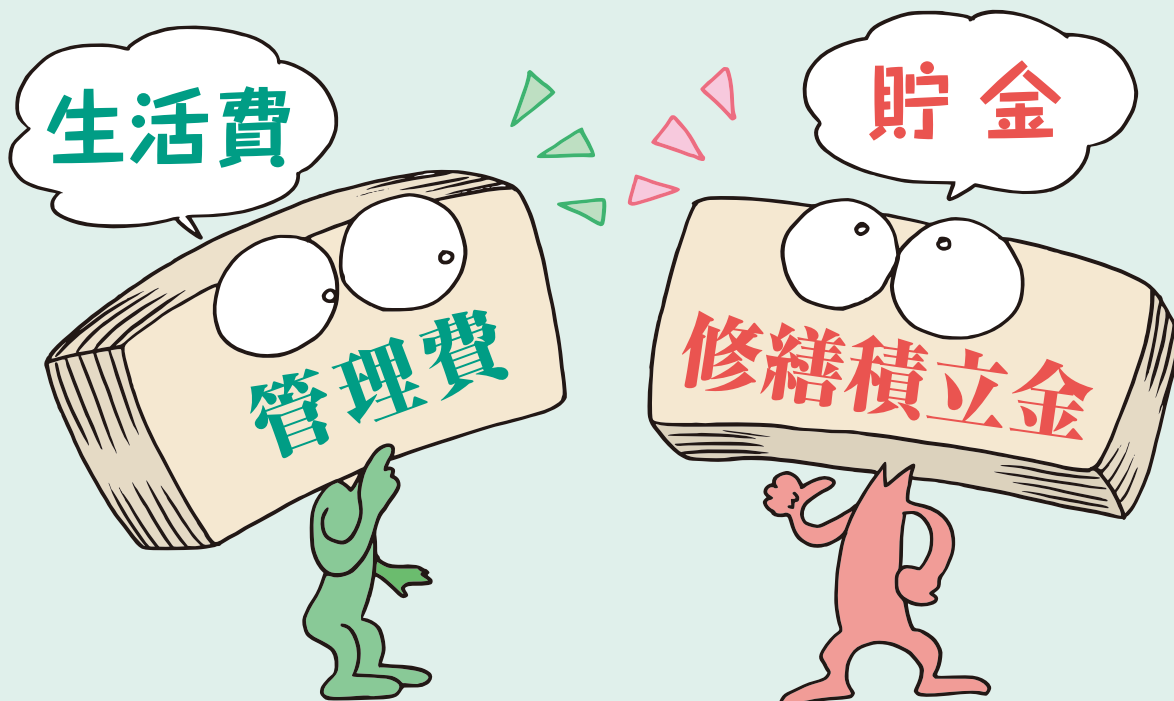
あなたのマンションの修繕積立金は大丈夫？

管理費と修繕積立金は、どちらも区分所有者として毎月支払うものです。そのうち、修繕積立金は将来の大規模修繕などに備えるためのものです。家計に言い換えるならば、管理費が毎月の「生活費」で修繕積立金は将来に備えた「貯金」ということになります。今現在のマンションの修繕積立金は十分なのか、今後の修繕積立金はどうしていくべきかなどを考えてみましょう。



修繕積立金とは…

建物の修繕費用は竣工当初にはあまりかからなくても、年数が経過するごとにかさんでいきます。修繕積立金はこれに備えるものです。標準管理規約*1では修繕積立金は一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕や不測の事故、その他特別の事由などにより必要となる修繕等に充当するものとされ、日常の補修費(いわゆる小修繕など)は管理費から充当されます。

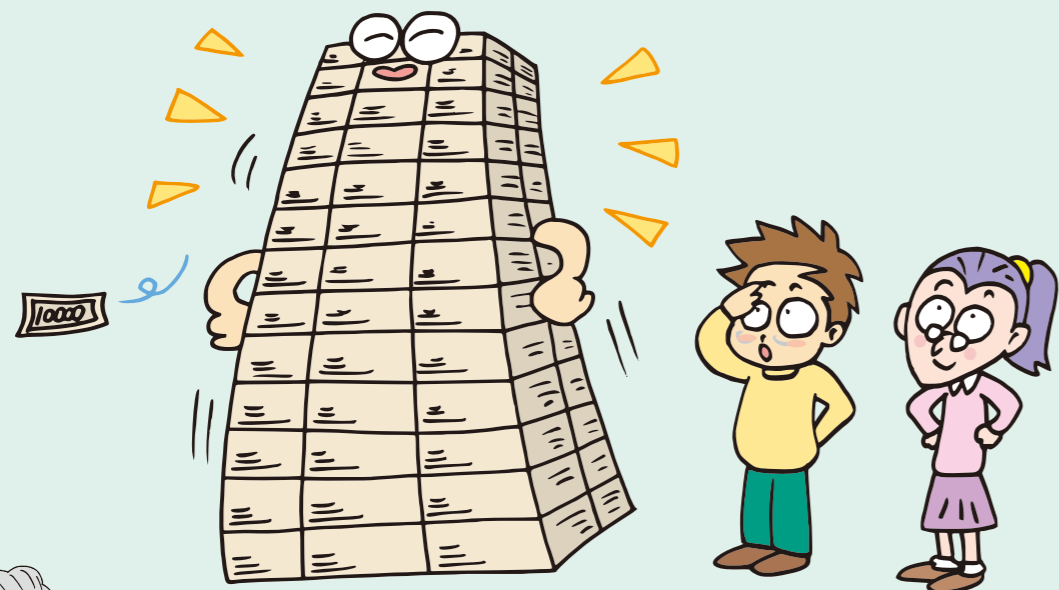


また修繕積立金は、マンションの規模、修繕周期、対象となる修繕工事の概算金額などの根拠に基づく長期修繕計画によりその金額を決めているのが一般的ですが、マンションによっては、分譲時に低く設定されている場合があります。将来に向けて、修繕積立金の不足が生じないように確認することが大切です。



修繕積立金が足りないとうなるか…。

建物は年数の経過とともに劣化が進み、修繕のための費用が増加していきます。その結果、修繕が必要になった時に工事をしようにもお金がなくて修繕できないという事態におちいります。必要になってからその資金を集める(いわゆる「一時金徴収」)方式で区分所有者の合意を得るのはたいへん難しいことです。だから今からしっかり積み立てておく必要があるのです。



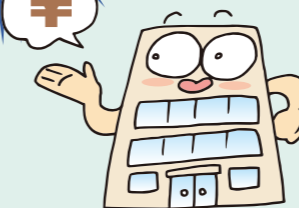
修繕積立金はいくら必要か。

修繕積立金はマンションの規模や設備により異なりますが、その目安について国土交通省は「マンションの積立金に関するガイドライン」*2 を公表しています。これらを参考に各マンションの規模や実態にあった金額を定める必要があります。



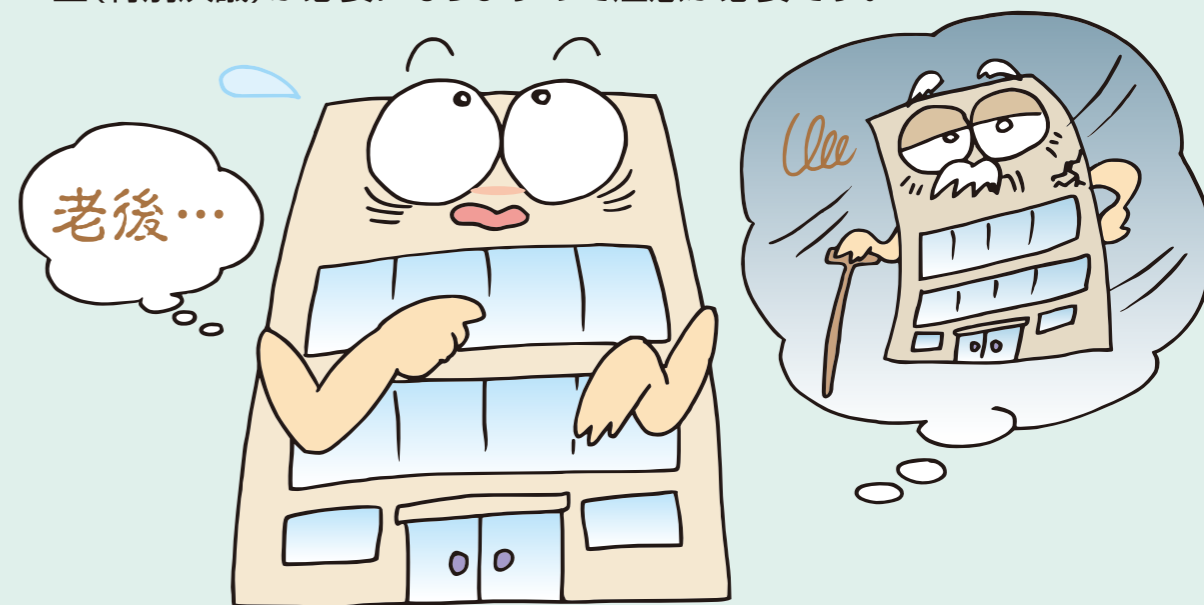
修繕積立金は大丈夫？

特集



修繕積立金の改定手続き

修繕積立金を改定する場合、標準管理規約では、総会の議決事項(普通決議)と規定されています。なぜ改定(値上げ)が必要なのか、長期修繕計画などの根拠を区分所有者に示し、合意形成をはかりながら進めていきます。なお、修繕積立金等が規約の一部として記載されている場合には、規約改正(特別決議)が必要になりますので注意が必要です。



家計でも老後の生活に備えてお金を貯めていきますね。マンションには『年金』はありません。その時になってあわてないように、将来に備えて今からしっかり修繕積立金を準備していきましょう。

【参照】

*1 「標準管理規約」 http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha04/07/070123_3/03-1.pdf

*2 「マンションの積立金に関するガイドライン」(国土交通省)

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansei/manseikanri.htm>

◆専有部分床面積あたりの修繕積立金の額

階数	規模		平均値 (㎡/月あたり)
	建築延べ床面積		
15階未満	5,000㎡未満		218円
	5,000~10,000㎡未満		202円
	10,000㎡以上		178円
20階以上			206円

出典: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)

※新築時から30年間の均等積立方式による前提

※機械式駐車場の場合は別途加算が必要

特集記事監修：一般社団法人 首都圏マンション管理士会事務局

〒101-0021 東京都千代田区外神田1-1-5昌平橋ビル3階 TEL 03-3453-3563

すまいるコミュニティ をご活用ください



No	種別	発出先	件名	日付	確認状況
1	理事会	理事会	火災報知機の設置状況についてのアンケートを実施します。	2012.11.1	
2	理事会	理事会	11月11日に防災訓練を実施します。	2012.10.30	
3	理事会	理事会	ゴミは決められた曜日に出しましょう。	2012.10.30	
4	公社	公社	中央区分譲マンション管理セミナーを開催します。	2012.10.29	

1 お知らせ
「お知らせ」は、理事会、公社、中央区から区分所有者等に情報を提供するものです。また、理事会がお知らせを作成するとき、区分所有者等がお知らせを読んだことの確認を求めることができます。

日	月	火	水	木	金	土
29	29	30	31	1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	1

2 スケジュール
この「スケジュール」は、ご自分のマンションのスケジュールです。ゴミの排出日や工事の日程、法定点検の予定など、管理組合から区分所有者等に連絡しなければならない事項は少なくありません。大切な日程はエントランスやエレベーターホールの掲示板に張り出されていることと思いますが、すまいるコミュニティなら、自宅で確認することができます。

質問1 【回答必須】
火災報知機を設置していますか。
 はい
 いいえ

質問2
設置している場合、機器のタイプはどれですか（複数選択可）（複数選択可）
 煙感知方式
 熱感知方式
設置場所により異なるタイプを設置している場合は、両方を選んでください。

質問3
火災報知機の設置について管理組合にご意見のある方は記入してください。（1000文字まで入力できます。）

3 アンケート
区分所有者等の意見の聴取や意向を調査するためのツールとして、「アンケート」機能があります。この機能は、管理組合（理事会）が区分所有者等に対して実施したいアンケートを作成し、すまいるコミュニティシステム上で回答していただくことで、結果を自動集計するものです。

★詳しくは、各分譲マンション管理組合宛てに発送した冊子「すまいるコミュニティ」をご覧ください。

マンション管理組合支援・地域コミュニティ育成システム「すまいるコミュニティ」は、インターネットを利用した会員制ウェブサイトで、中央区内の分譲マンション管理組合に無料で提供されます。

「すまいるコミュニティ」は、管理組合の業務を支援する機能として、理事会からのお知らせや通知、総会の日程や工事の予定などのスケジュールの表示、議事録などの資料の保管、居住者に対するアンケート調査など多くの機能を備えています。また、居住者同士の意見交換や趣味の活動をサポートする掲示板機能なども備えています。

「すまいるコミュニティ」をご利用いただくためには、マンション管理組合から中央区都市整備公社へ申し込みをいただき利用団体として登録することが必要です。ご利用の際は中央区都市整備公社にご連絡ください。

【すまいるコミュニティの利用に関するお問合せ先】
一般財団法人 中央区都市整備公社 まちづくり事業部 まちづくり支援第一課
TEL 03-3561-5191 受付時間 8:30～17:00(土・日・祝日、年末年始を除く)

中央区分譲マンション管理組合交流会への入会のご案内

**平成24年度の
交流会開催予定**



交流会とは? ●中央区内に所在する分譲マンションの管理組合役員や区分所有者が、マンションの管理運営に関する情報を交換しあう場です。

参加資格は? ●団体会員:分譲マンション管理組合代表者
●個人会員:分譲マンションの区分所有者

第30回交流会 平成25年 **3月16日(土)**
第10期定期総会

活動は? ●分譲マンションの日々の活動について、情報交換を行う交流活動を年3回行っています。同じ問題を抱える方々との意見交換や経験者のアドバイスは大変貴重です。ひとりで悩まずご相談ください。今年度は、マンション管理に係わる様々な体験談を募集しています。

交流会事務局では、皆さんの様々な体験談を綴った冊子の発行を計画しています。ぜひ声を聞かせていただけませんか。

費用は? ●年会費3,000円です。



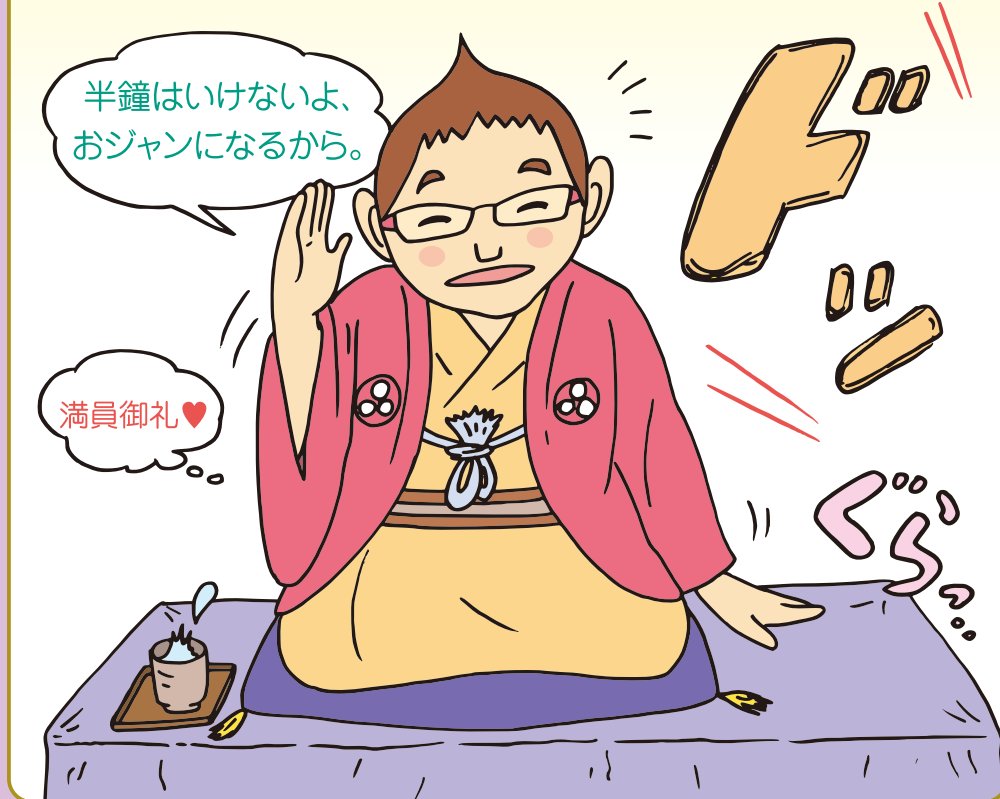
いつでも入会できます。あなたも参加してみませんか? 見学もできます。

【申込(問合せ)先】 交流会事務局: 中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課
TEL 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192



エンジョイ♪マンションライフ! その23

ウチのマンションの集会室を使って若い落語家の独演会を開催しました。若手とはいえ、歴としたプロの落語家を招くとあって役員一同大張り切り。でも、実は寄席で落語をまともに観たことのある役員はいません。テレビで観た記憶を頼りに、みんなで試行錯誤しながら高座らしいものを何とか作り上げ、なんと立ち見客が出るほどの大盛況でイベントを終えたのでした。打ち上げの時に「本日のスター、がニコニコしながら「楽しかった〜! スリル満点! 皆さんの熱気で高座が揺れました」…やっぱり簡易テーブルの高座…華奢だったかしら。



編集・発行

一般財団法人 中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課

〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階

TEL 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192

e-mail zai.chuo.toshi.kosha@theia.ocn.ne.jp

URL <http://www.chuoku-toshiseibikosha.or.jp/> (中央区役所のホームページとリンクしています)

公社利用のご案内

●受付時間:平日の午前8時30分～午後5時 ●お休み:土・日曜日、休日、年末年始(12月29日～1月3日)