

STEP9 工事のお知らせ・準備

●所有者・居住者への工事説明会

●工事準備

・工事説明会の開催

●工事用地の確保

・バルコニーの片付け
・自動車等の移動など
・近隣挨拶

ポイント

1. 工事説明会はなるべく多くの所有者・居住者に参加してもらう。
2. 欠席者へは議事録を作成し、必ず情報共有する。
3. 共用部分と専有部分の区別を改めて認識するように周知する。
4. バルコニー等の適切な使用方法を周知する。
5. 工事がどの程度日常生活へ影響するかについて周知すること。

STEP10 工事ははじめる

●定例会議

・工事進捗状況等の確認
・工事監理者からの報告
・設計変更・工事金額の変更

●広報活動

ポイント

1. 居住者の不満を放置せず、意見箱の設置等により情報を収集すること。
2. 居住者目線で工事の進捗状況をチェックすること。
3. 定例会の内容は掲示板や全戸にお知らせを配るなど、情報共有をすること
4. 工期の厳守を求めない。

STEP11 工事が完了したら

●竣工

・竣工検査
・竣工図書の受け取り・清算

●竣工式等のイベント

ポイント

1. 竣工図書の内容は必ず確認し不明点は管理者から説明を受ける。
2. 管理者から監理報告書の説明を受ける。
3. 住民への竣工説明会を開催する

STEP12 新たな維持管理へ

●今後の検討

・日常管理の見直し
・長期修繕計画の見直し
・アフターケアの確認

ポイント

1. 自分達で管理をする意識をつけるため、日ごろの管理体制のフローチャートを作成する。
2. 7 年短期修繕計画・10 年中期修繕計画の作成。
3. 30 年長期修繕計画の作成。

発行元

蕨市 都市整備部建築課 建築開発指導係

電話 048-433-7715 FAX 048-431-6789

Email kenchiku@city.warabi.saitama.jp

右記の市ホームページQRコードから過去のマンション管理通信もご覧いただけます。



蕨市 マンション管理通信

2024/令和6年8月
〈第3号〉

管理計画認定マンションを訪ねて

本号より市内で管理計画認定制度を取得したマンションをシリーズで取り上げて行きます。シリーズ第1回目は第1号の認定を取得されたマンションにお邪魔しお話を伺いました。

Vol.1 認定第1号マンション インタビュー

コスモ蕨南

管理組合理事

吉村 孝彦 氏

「区分所有者の合意形成を図り

マンションの市場価値を高めるために」

●マンション概要

マンション名：コスモ蕨南

住所：蕨市南町4-17-15

建物概要：築年月1987年2月

総戸数52戸（7階建て）

「認定を取得する必要があったため。」

管理計画認定を申請することのメリットをどう考えていたか

長寿化促進税制による固定資産税の減額やマンションの市場価値を高めるため。

管理計画認定制度を知ったきっかけは

令和5年春に、住宅金融支援機構の「マンション情報BOX」を見て、長寿化促進税制（固定資産税の減額）があることを知った。

管理計画認定を取得しようと思ったきっかけは何だったのか

令和5年春、3回目の大規模修繕工事を進行中であり、長寿化促進税制を適用できるのではないかと思った。そのためには管理計画

その長寿化促進税制を申請するにあたっての課題は何だったか

修繕積立金会計が認定基準に達しているかどうか。

【理由】長寿化促進税制による固定資産税の減額を受ける条件の一つに「管理計画認定マンションのうち、令和3年9月1日以降に、修繕積立金の額を管理計画の認定基準まで引き上げたマンション」で、修繕積立金の額は「修繕

次ページへ→



マンションの外観↑

前ページから
積立金ガイドライン（国土交通省）」の下限値を
を上回っていること」が必要だったが、その数
値を誤認していた。↗

「マンション管理費会計の見直しを 徹底することで修繕積立金の目標額達成」

- ↳ 幅に電気料金を削減した。
- ・電力供給は、マンション高圧一括受電サービスを提供する会社に変更し、電気料金を削減した。一度契約すると契約が長期化し変更しづらい点や、各戸ごとの契約・解約ができないなどのデメリットもある。

結果、長寿命化促進税制の適用はできたのか

元々、徴収していた修繕積立金額が国ガイドラインの下限値を下回っていたため、申請可能と判断していたが、詳細を調べたところ、修繕積立金引上証明書が作成できないことが判明し、結果的には長寿命化促進税制は受けることができなかった。その反面、区分所有者同士で合意形成を図るうえで一体感を得られたことや、マンションの市場価値向上につながった。

管理計画認定制度への申請の発案から認定申請までの期間は↗

どのようにその課題に対処したのか？

修繕積立金に関しては20年くらい前に先を見越して金額を思い切って値上げした。申請を行う際に、ガイドラインの金額をクリアするため、経費の余剰分を修繕積立金に振替をし、修繕積立金の下限値をクリアすることができたと思った。

【以前から行っている費用圧縮の方法】

- ・管理人の勤務時間を1日から半日に変更し、人件費を削減した。また、令和6年度の総会で勤務日数を5日から4日に変更予定。
- ・電力供給はマンション高圧一括受電サービスを提供する会社に変更し、電気料金を削減した。
- ・受水槽が耐久年限を迎えた際に、給水方式を受水槽方式から直結増圧方式に変更し、大



大規模修繕後の外観↑

↳ 約1ヶ月。

特に、長寿命化促進税制を申請する際には、大規模修繕工事の設計監理を担当していた会社にも大いに協力してもらった。

実際に認定を受けて良かった点などあればお

次ページへ→

→前ページより

聞かせてください

管理組合運営に関してはこれまでと特に変わることはない。ただ、管理計画認定を受けたことで市場価値が上がり、販売価格が上がれば良いと考えている。これまでもそうだが、今後「お金を使うことの大切さ」を長期的に検討していくことは必要だと考えている。

他の管理組合にアドバイスすることがあれば教えてください。

管理会社とどの様に付き合っていくかを継続して検討していくことが大事だと思う。また、自分たちの住んでいるマンションの価値（財産、資産）を減らさないようにするにはどうすればよいかという視点で組合運営を行っていくことが重要だと思う。

《マンション長寿命化促進税制とは》

大規模修繕実施までの合意形成を図るためこの減税措置が設けられました。

減額の対象となるマンションは？

- (1) 築20年以上かつ10戸以上の区分マンション
- (2) 長寿命化工事を過去に1回以上実施していること
- (3) 令和5年4月1日から令和7年3月31日の間に2回目以降の長寿命化工事を完了していること
- (4) 管理計画の認定取得したマンション

減額される期間・金額は？

工事完了年の翌年度分の固定資産税（建物部分のみ）を1/2～1/6の範囲内で減額

減額を受けるための詳しい手続きは国土交通省のホームページよりご確認ください→



大規模修繕の流れとポイント

～マンション管理士に聞く、これだけは知っておきたい情報～その2

ここからは、マンション管理士の視点から、大規模修繕を行ううえで知っておきたい情報をステップごとに紹介します。

前回のマンション管理通信第2号(R6.2月発行)では、ステップ1から8の大規模修繕の発案から発注までを紹介しました。今回は引き続きステップ9以降について説明します。

・大規模修繕とは？

マンションの経年劣化に対する大掛かりな修繕工事のことを「大規模修繕」といいます。外壁や屋上防水、上下水配管など、マンション全体を対象とすることから、費用も高額となります。

・大規模修繕を行わないとどうなる？

建物の設備は、年月の経過に伴い徐々に老朽化が進んでいきます。長期的な目線で計画し、修繕を実施することを怠ってしまうと、躯体の劣化が急速に進み、給排水管からの漏水や外壁の剥落など、マンション内外の住環境を著しく悪化させることはもちろん、場合によっては人命に関わる事態になりかねません。