行政・団体

# 修繕積立金目安を提示

## 国交省が年内メド　規模別などでマニュアル

### マンション　購入後のトラブル抑制へ

国土交通省は、マンションの居住者が将来の大規模修繕などに必要な資金として積み立てる修繕積立金（今週のことば）の額の妥当性を判断する指標を整備する方針だ。マンションの規模や駐車場の有無など状況ごとに、目安となる金額をマニュアルとして表示したい考え。10年内の策定を目指している。

マンション販売事業者は宅建業法に基づき、修繕積立金に関する規約がある場合（案も含む）、その内容などを購入者に説明する。国交省によると、その説明が後のトラブルの種になっている例があるという。例えば、初期は低額で、段階的に増額する積み立て方式の場合、購入者に段階的に増額される部分が伝わらず、初期の低い額で積み立てられると理解したまま契約してしまっていることなどがあるという。

こうしたことを踏まえ、国交省は販売時に提示された額が妥当か、消費者自身が判断できるよう、マニュアルの整備を決めた。

また、修繕積立金マニュアルの整備は、マンション管理組合が長期修繕計画を策定し、それに基づき、積立金を設定する際の参考としての活用も期待されている。

なお、修繕積立金の額は、マンションの規模のほか、立地条件などによっても大きく異なる場合がある。そのため、目安額の提示が新たなトラブルの元にならないよう、国交省は慎重に検討を進めている。

同時に、国交省は長期修繕計画の策定に向けても、所在地や立体駐車場の有無など条件ごとに、どういった項目が計画に必要か、チェックできるようなマニュアルの整備も予定している。こちらは、11年度に行いたい考えだ。

国交省は修繕積立金や長期修繕計画を巡って、08年6月に長期修繕計画ガイドラインを策定した。しかし、その中味と普及が遅れている。

このため、国交省は共同住宅などに係る認定基準の見直

民主党・国交部会

# 「今後も堅持すべき」

## 新築住宅などの固定資産税軽減　11年度税制改正へ提言

民主党・国土交通部門会議は10月14日、11年度税制改正に向け、重点的に要望する項目を盛り込んだ提言をまとめた。政府・税制調査会に要望・提言を行う国土交通省と民主党・税制改正PTに対して、提言を実現するよう働きかけていく。

提言では、重点的な要望項目として、▽航空・海事関係▽港湾関係▽都市関係▽住宅関係▽地域の自立・活性化関係▽地球温暖化対策のための税関係――の6分野に分けてまとめた。

都市関係では、国際競争力に勝ち抜き、国全体の成長を牽引するため、▽大都市における国際競争拠点の重点的な整備促進のための法人税、登録免許税などの軽減▽都市再生・まち再生促進税制の拡充・延長――を挙げた。

また、住宅関係では、景気対策の観点からも有効な支援策として、▽サービス付き高齢者住宅の供給促進税制の拡充▽建築物などのバリアフリー・省エネ改修などの促進税制の延長▽住宅の取得促進に係る負担軽減措置の拡充・延長――を列挙した。

併せて、10年度税制改正大綱で、2年間の延長が認められつつも、「優良住宅ストック重視の観点から、今後1年間で見直しを検討する」とされた新築住宅などに係る固定資産税の減額措置は、「国民生活や住宅投資に与える影響が極めて大きいことから、今後も堅持するべき」とした。

同提言は、関係団体からのヒアリングを踏まえまとめた。住宅・不動産関係では、不動産協会と住宅生産団体連合会がヒアリングに参加した。

# 中古住宅用保険拡充へ

## 年内にもシロアリ被害対象に　国交省

国土交通省は、住宅専門の保険会社（保険法人）が提供する中古住宅の瑕疵（かし）に対応した保険（既存住宅瑕疵保険）の拡充を図る方針だ。年内にも、戸建て住宅の流通でニーズの高いシロアリ被害を保証対象に加えたい考え。併せて、現行5年としている保証期間の拡大も検討する。

現行の既存住宅瑕疵保険は、構造耐力上主要な部分や雨水の侵入を防止する部分を保証対象としている。一方で国交省によると、シロアリ被害は戸建て住宅を中心にニーズが高いものの、非破壊による検査方法が確立されておらず、保証対象になっていない。

そのため、住宅を壊さずにシロアリの有無が確認できる検査方法を調査。医療や造船分野などで用いられている技術を活用し、建物の検査に応用できないかを検討する。検査方法を確立し、保険商品の改善につなげたい考えだ。

更に、こうした新たな検査方法の確立は、検査の迅速化や簡素化への期待もある。検査の迅速化、簡素化を進めることで、現在、6万～10万円程度（戸建て住宅の場合）で提供されている保険料金のコストダウンを目指し、保険制度の普及促進につなげる。

**マンション戸単位用開発も**

また、現在の既存住宅瑕疵保険の対象は戸建て住宅がメーンで、共同住宅は1棟丸ごとでの加入が必要。共用部分の検査などが困難で、戸単位ごとの加入は不可だ。一方、中古市場では、マンション戸単位での流通も多い。そのため、国交省は新たな検査方法の確立を通じて、マンション戸単位を対象にした保険商品の開発も模索していく考えだ。

既存住宅瑕疵保険は、住宅瑕疵担保履行法に基づく住意の商品。保証対象に瑕疵が見つかった際、補修費用などを支払うほか、万が一の住宅事業者などの倒産後でも、瑕疵が見つかった場合は、保険金が支払われる。現在、国土交通大臣指定を受けた保険法人6社が提供。住宅瑕疵担保責任保険協会によると、9月1日現在の付保実績（証券発行ベース）は6社合計で、52件となっている。

**既存流通活性化等事業　4945社を追加選定**

国土交通省はこのほど、リフォーム事業や中古流通と併せてリフォームを行う事業について、保険への加入や住宅履歴情報の蓄積を条件に最大100万円を補助する既存住宅流通活性化等事業の第2・3期分として、4945社を選定した。選定された事業の内訳は、リフォーム工事タイプ（構造もしくは防水工事が伴うもの）が4437社、既存住宅流通を伴うタイプが1986社だった（両方のタイプで選定された事業者がある）。補助金は、期限内に請負、売買契約を行った事業者のみ交付する。リフォーム工事タイプは10年12月末、既存住宅流通タイプは11年2月末が期限となっている。

既存住宅流通活性化等事業は中古・リフォーム市場の活性化に向けて、4～5月に募集を行っていたもの。なお、国交省は11年度にも同様の事業を行う方針だ。

# ひと

## 「管理の現場に目を向けよう」

マンション管理員検定協会の理事長を務める　日下部　理絵さん

94対6。マンション管理士の男女比率を示す数字だ。女性というだけでなく、同資格試験の実施初年度に21歳で合格した、希少な存在である。

『就職氷河期』ムードが漂っていた大学時代。資格取得を決意し、母親の仕事として身近だった不動産業系に的を絞った。

ところが、宅建試験の受験申し込み期間である7月は、大学生にとってちょうど夏休み前の試験シーズン。うっかり、願書の提出を忘れてしまったのだ。2年続けて申し込みそびれた時は、さすがに途方に暮れた。

そこへ飛び込んできたのが、『新国家資格誕生』の告知。マンション管理士…詳細はよく分からないが、宅建と似たようなものらしい。「これだ」。触れたこともなかった民法を一から学び、合格率7％の難関を見事突破した。

卒業後、管理会社での勤務を経て20代のうちに独立を果たす。今年7月には、管理員の資質向上を目的とする一般社団法人「マンション管理員検定協会」を立ち上げた（4面に関連）。来夏に予定する第1回試験の開催に向けて、現在、全力を注いでいる。

「管理員さんはマンションの〝顔〟。その存在は管理会社、マンション、地域のそれぞれにとってとても大きい。彼らが気持ちよく働ける環境を整えてこそ、居住者1人ひとりの満足につながる」。

01年施行のマンション管理適正化法に始まり、この10年で法整備が一気に進んだ。業界は、まさに発展途上だ。ここで1度、マンション管理の〝現場〟に立ち返ろう。協会設立には、世間へそう呼び掛ける意味を込めた。

10月30日に記念フォーラムを行う。同じマンション管理士だけでなく、税理士や1級建築士など、多くの専門職業家の仲間が講師として壇上に立つ。周りの支えに感謝しつつ、今の仕事に生きがいを感じている。かつて宅建の受験を申し込み忘れてしまったのは、天職に導く〝神様の意図〟だったのかもしれない。

（鹿島　香子）

# 長期優良住宅　累計10万戸超え

国土交通省の調査によると、耐震性や省エネ性、可変性などに優れた住宅計画「長期優良住宅建築等計画」の認定戸数が、制度を開始した09年6月からの累計で10万戸を超えた。認定住宅は制度開始以来、順調に増加。9月に9715戸を認定し、累計が10万8587戸となった。

ただし、内訳をみると、10万6408戸が戸建て住宅。共同住宅などは、2179戸

# フラット35

## 10年度第2四半期

住宅金融支援機構によると、10年度第2四半期のフラット35の申請戸数（買取型と保証型の合計）は、4万5697戸で前年同期比2・4倍だった。このうち、省エネ性

# 住宅エコポイント

国土交通省、経済産業省、環境省、住宅エコポイント事務局の調査によると、環境に配慮した新築やリフォームに付与する、様々な商品と交換可能な住宅エコポイントを9月は、69億9341万7000円分発行した。内訳は、新築が54億2040万円分、リフォームが15億7301万7000円分だった。これにより、申請受け付け開始からの累計は、246億3715万9000円分となった。国交省は、「順調に増加している」と話している。

9月は70億円分発行