

I 【マンション管理新聞から】

2012.07.15号

- ① 災害時における分譲マンションと地域の共助の在り方についての調査検討に着手・・・地域防災力の強化を目指す(国土交通省)
- ② 元社員が6管理組合から総額5億8300万円を詐取したことにより、太平洋興発に指示処分(元社員は懲役6年の実刑確定)(国土交通省)
- ③ 元理事長が、元理事らを名誉棄損の損害賠償訴訟で勝訴、次に訴えられた元理事らの訴訟費用および賠償金支払いを組合負担とする管理組総会決議は無効との訴訟を起こしていたが、訴訟費用等の総会決議は無効ではないとの判決(東京高裁)
- ④ 元理事長の妻が夫の代理として組合業務に携わり、132万円横領で逮捕、被害額は4000万円以上か?(福岡市博多区マンション)

2012.07.25号

- ① 7月11日「日本再生戦略(案)」公表、既存マンションに関する施策は、2010年6月の新成長戦略とほぼ同じ(内閣官房国家戦略室)
- ② 8月29日～9月9日「2012夏の耐震キャンペーン」実施(東京都)
- ③ 「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」第7回会合で、外部専門家活用を4類型に集約、暴力団排除規定の議論、8月中にパブリックコメント実施予定(国土交通省)
- ④ 2012年上半期新規販売物件における管理費等の初期設定値調査結果報告(マンション管理新聞社)

2012.08.05号

- ① 「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」第8回会合で、外部専門家活用型4種類の提示及び暴力団の住居使用禁止には誓約書提出の義務付け等を検討。(国土交通省)
- ② 災害時「子扉」から脱出、東海ドアが昨年発売した、対震ドアが注目を集めている。
- ③ 社会資本整備審議会建築分科会は、電気給湯器等の転倒防止に関する告示改正案の報告をした。温水器を固定するアンカーボルトの本数等を規定(国土交通省)

II 【マンション管理センター通信7月号から】

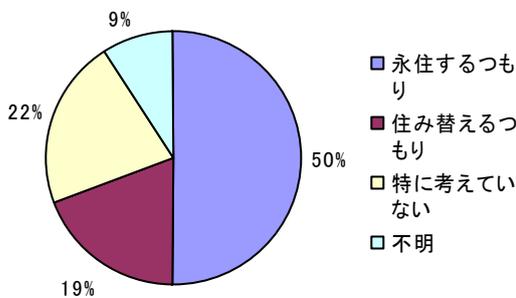
- ① 管理組合運営を再点検してみよう～マンション管理標準指針の活用～(弁護士 篠原みち子)
国土交通省から平成17年に発表されたマンション管理標準指針の活用を、管理組合から寄せられた質問への回答を通じて提案。
- ② <先月の相談から>理事会の運営に関する相談から (マンション管理センター 稲葉早苗)
 - ・理事の任期および改選方法
 - ・理事会の会議及び議事等
 - ・理事会の議事の広報
 - ・理事会議事録の作成、保管
 - ・理事会の業務等の引継ぎ
 - ・理事会の権限
 - ・専門委員会の設置
- ③ 東日本大震災を経て、分譲マンションに何が残されたのか(マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ事務局)
 - ・今回受けた被害の主な特徴
 - ・アンケート調査結果について
 - ・明らかになった課題
 - ・管理組合に求められる今後の対策例
- ④ 今年の夏はメリハリのある節電対策を(一般財団法人省エネルギーセンター)
 - ・ステップ1 家電などの電気製品の設定を見直すこと
 - ・ステップ2 生活習慣の見直し
- ⑤ 津波発生時の避難ビル指定(大分市のマンション)
管理組合、地元自治会、大分市の三者協定締結
- ⑥ 役員の交替と管理組合活動の継続性の確保(弁護士 佐藤貴美)
 - ・管理規約・総会決議遵守義務
 - ・役員の資格制限・一部業務停止
 - ・その他の方策
- ⑦ <技術レポート>住みながら行うマンション大規模修繕の工事監理のポイントその1
—工事監理と工事の準備—
 - ・工事監理とは
 - ・マンションの大規模修繕における工事の特徴と流れ
 - ・工事の準備

Ⅲ【平成20年度マンション総合調査から】(第23回 次回に続く)

(国土交通省実施のマンション管理状況・マンション居住者の管理に対する意識等の調査)

今回は、マンション居住者の永住意識等についてみてみましょう。

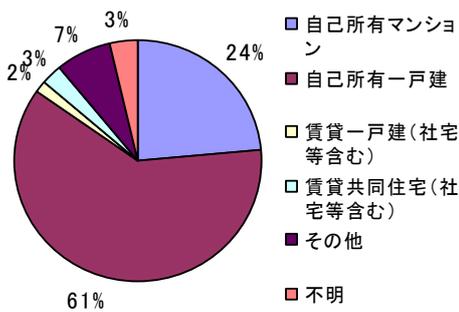
1) 永住意識 (20年度 4,599名の区分所有者の回答)



項目	回答数	割合
永住するつもり	2,294	50%
住み替えるつもり	890	19%
特に考えていない	992	22%
不明	423	9%
合計	4,599	100%

昭和55年調査時の永住するつもりは21.7%でした。30年経過の中で、永住意識は大きく変化しました。

2) 住み替えたい住居形態 (住み替えるつもり 890名の回答)



自己所有マンション	210	24%
自己所有一戸建	543	61%
賃貸一戸建(社宅等含む)	15	2%
賃貸共同住宅(社宅等含む)	25	3%
その他	66	7%
不明	31	3%
合計	890	100%

3) 住み替えに自己所有マンションを選択しない理由 (上記 890-210-31=649名の重複回答)

当初から他の住居形態に移るつもり	234	共用部分の維持管理の状況が自分の考えと違うため	49
共用部分の維持管理に費用がかかるため	129	共用部分がバリアフリーではなく、生活に不安を感じるため	40
役員等(理事・監事)に就任しないといけないため	89	その他	196
管理規約等のルールが複雑のため	66	特に理由はない	59
近隣居住者に苦慮している為	55	不明	28
		合計	945

理由には、マンション居住の面倒・厭と思われる面が出ていますね。しかし、マンション居住のよさをもっと発揮でき、感じられるような仕掛け作りをしていき、マンションが基本的に持っている長所・メリットを伸ばして、安全・安心・快適な居住環境を創出したいものです。

「遠くの親戚よりも近くの他人」という言葉もあります・・・

IV【セミナー、講演会情報】（参加ご希望があれば、申込先に直接お申し込みください）

- ① 9月15日（土）13時30分～16時30分 埼玉市民会館うらわ101会議室 浦和駅西口徒歩7分
講 演 「映像による現場見学体験」 ニットクメンテ（株）
「施工会社選定のための模擬ヒアリング」 埼玉マンション管理支援センター担当理事
主 催 NPO 埼玉マンション管理支援センター 参加費 500円
後 援 埼玉県マンション居住支援ネットワーク、埼玉県、さいたま市
申込先 埼玉マンション管理支援センター事務局 048-823-9288
URL <http://saitama-mansion.net/semina-3-tirasi-h240915.pdf>
- ② 9月15日（土）13時30分～17時 豊洲文化センター1階第3会議室 豊洲駅駅徒歩1分
講 演 「切迫する首都直下地震に備える」マンションの減災対策Q&A
仙台の被災マンション、その後 現地報告 NPO 日住協会 川上 湛永 氏
東京の被害想定、自助・共助・公助、減災対策 元東京都総合防災部担当課長 斎藤 實 氏
主 催 NPO 日本住宅管理組合協議会 参加費 1000円
申込先 NPO 日住協 事務局 03-5256-1241
URL <http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp/information/1147.html>
- ③ 9月21日（金）13時30分～16時30分 住宅金融支援機構すまい・るホール 水道橋駅徒歩3分
講 演 「マンションを長持ちさせる為の大規模修繕工事の進め方」
首都圏直下型地震とマンションの耐震化について NPO 耐震安全機構 近藤 一郎 氏
計画修繕工事の基本的な考え方と実施の進め方について （財）マンション管理センター
マンション未来ネット、リフォーム融資すまい・る債について
主 催 マンション管理センター、住宅金融支援機構 資料代2000円（セミナー使用の本の持参者無料）
問合せ先 マンション管理センター技術部 03-3222-1519
URL http://www.mankan.or.jp/01_seminar/pdf/tseminar240921.pdf
- ④ 9月21日（金）～23日（日）10時～17時 東京ビッグサイト西2ホール
JRゆりかき線国際展示場駅徒歩7分
「リフォーム&インテリア2012」（特別企画マンション快適ライフ）・・・セミナー等プログラム多数
主 催 日本経済新聞社、インテリア産業協会 入場料 無料
協 賛 高層住宅管理業協会、NPO 日本住宅管理組合協議会他多数
問合せ先 03-5777-8600
URL <http://www.nikkei-events.jp/reformhaku/>
- ⑤ 9月25日（火）18時～19時30分 川本工業（株）8階研修室（横浜市中区寿町2-5-1）
根岸線石川町駅北口徒歩3分
講 演 「マンションの開口部改修について」 横浜マンション管理組合ネットワーク 技術者部会
主 催 NPO 横浜マンション管理組合ネットワーク 参加費 1,000円
申込先 NPO 横浜マンション管理組合ネットワーク事務局 045-911-6541
URL <http://www.hamakan-net.com/documents/2012/20120925seminar.pdf>

V【トピックス】

① 東京都内マンションの約2割が旧耐震（日経アーキテクチャの東京都への取材記事）

都内のマンション棟数は、全13万2600棟（分譲マンション約5万2600棟、賃貸マンション約8万棟）のうち、2割弱の約2万4400棟が旧耐震基準で設計されたもの。

その内訳は、分譲1万1600棟、賃貸1万2800棟となっている。

耐震診断実施は分譲で約20%、賃貸で10%、耐震改修実施は分譲で5%、賃貸で3%と非常に少ない事実が東京都の調査で明らかになった。

この調査結果を受け、東京都は、「マンション啓発隊」を組織し、耐震診断の啓発活動を行う。活動内容は、各マンションへの訪問（2015年度までに1万棟予定）、管理組合理事会に出席し耐震化の必要性の説明、耐震改修工事への補助対象の助言等。

今年度は1000棟訪問を予定、大地震時の大きな被害が想定される住宅密集地域や震度7が予想される地域から先行実施。

② 東京電力の社員などを装った詐欺等に注意

東京電力を名のって訪問し、漏電調査などの名目で器具の修理や取替えを行い、多額の請求をする。

電気料金の削減ができることをうたい文句に、節電機器や小型変な浮きなどの売込みをする・・・等不審に思われた場合は、すぐに東京電力のカスタマーセンターまでお問合せください。

一ヶ月ほど前、知り合いのご婦人から、「昨日、自宅に電気料節約についての電話があり、何を言っているのかよくわからなかった。荻原さんはそんな話知っていますか」と聞かれました。

ご婦人の話に腑に落ちないことがあったので、東京電力のホームページを調べたところ、表記の注意文がありましたので、お教えしました。

その東京電力のホームページのURLは下記の通りです、一度ご覧下さい。

URL <http://www.tepco.co.jp/cc/pressroom/attention/index-j.html>

VI【ひとりごと】～消費増税に関して～

社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行なうための消費税法等の一部を改正する等の法律案成立

上記法案成立により、消費税率（地方消費税含む）は2014年4月1日から8%、2015年10月1日から10%に引き上げられます。

この法律の附則において、消費税率適用に関して経過措置が規定されています。経過措置の中で、管理組合に大きく影響のある経過措置は、「工事・製造等の請負契約に基づく課税資産の譲渡につき、現行税率が適用される場合」と考えられます。（大規模修繕工事）。

その措置は、2013年9月30日までに締結された契約に基づき、2014年4月1日以後に課税資産の譲渡等を行う場合。

要は、2013年9月30日までに大規模修繕工事の契約締結をした時は、2014年4月1日以後に完成引渡しを受ける場合でも5%の消費税率の適用となるということです。ただし、2013年9月30日までに契約した金額が対象です、工事変更等により増額した金額は8%の税率になるということです。

（当然、委託管理費等も消費増税分は支出の増加になっていきます。）

2013年10月～2014年前半に、大規模修繕の実施を検討されている管理組合においては、大規模修繕の検討を早めて、消費税増税分の節税を考えられることも必要と思われます。

しかし、消費税が増税になるからといって拙速のうちに工事をしてしまえば、元も子もなくなります、慎重に対応すべきことと思います。

以上