

I 【マンション管理新聞から】

2013.08.05日 25日合併号

- ① 東急ファシリティサービスに対して、指示処分。処分理由は、①同一条件の管理受託契約更新時における重要事項説明書未交付、②同一条件の管理受託契約更新時における契約成立書面未交付、③保管口座の印鑑保管、④月次報告書の未作成、⑤管理事務報告書の未作成(国土交通省)
- ② 管理組合向け総合火災保険、築年数に応じた料金体系導入。築20年以上では2倍近く値上がりする場合もある。(マンション管理新聞社)
- ③ トラブル:LEDに交換したのに、たった2年で再交換。原因としては、ランプと照明器具のミスマッチ、LED素子自体の低品質などが考えられる。(マンション管理新聞社)
- ④ 電気料金の削減が盛んになっているなかで、本年3月、電子ブレーカー事業等を手掛けているイーエムシー破産。業者選択時の判断が重要(マンション管理新聞社)
- ⑤ 「既存住宅のリフォームによる性能表示・長期優良化に係る検討会」の第1回会合開催。現状の課題としては、性能向上リフォームが少ないと指摘(国土交通省)
- ⑥ 日本ハウズイング、沖縄の管理事業を、合人社との共同出資会社に移管。北海道では合人社の事業を共同出資会社に統合。(日本ハウズイング)

2013.09.05号

- ① 敷地売却制度導入を検討。国土交通省と法務省は、耐震性が不足する高経年マンションを対象に、管理組合等による敷地売却決議制度など、「改修」「建て替え」以外の選択肢を設ける新たな法制度について協議開始。全員合意の緩和を検討。(国土交通省)
- ② 高齢者見守り事業の協力事業者として大京アステージと協定。管理員が市の窓口と連絡(神戸市)
- ③ 「マンションの新たな管理ルール検討会」昨年8月以来会合は開かれず、いまだ論点整理は進まず、標準管理規約改正の目途立たず。(国土交通省)
- ④ 住戸を細かく区切り、いわゆる「シェアハウス」として専有部分を使用するのは、管理規約違反で「共同の利益に反する」として、住戸を競売で取得した不動産業者を相手に、住戸の使用禁止を求める仮処分申請(港区の管理組合)

II 【マンション管理センター通信 8月号から】

① 耐震改修促進法の改正について(国土交通省)

- ・今回の改正に至る背景
- ・耐震化の促進のための規制強化
- ・耐震化の円滑な促進のための措置
- ・区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定等
- ・支援措置の拡充(耐震診断・耐震改修)

② <先月の相談から>専有部分の使用方法に関する相談から(マンション管理センター)

- ・マンションで茶道教室を開業したい
- ・専有部分の用途等について明確に規定したい
- ・専有部分を貸したい
- ・専有部分の模様替え
- ・ペットの飼育問題
- ・ピアノの演奏

③ マンション管理適正化法の基礎知識～マンション管理業登録制度～(弁護士 佐藤貴美)

- ・管理組合が直面する問題～建物管理の場合
- ・マンション管理業登録制度～マンション管理業者となるためには
- ・管理業務主任者制度
- ・管理業者に新たに管理委託をする際の手続き
- ・管理委託契約を更新する場合
- ・委託した管理業務の実施等に係る業務規制

④ <ルポタージュ>耐震改修と大規模修繕を実施しバリューアップに取り組む

- ・精密診断に踏み切る
- ・耐震と大規模修繕の同時進行と委員会がポイント
飯田橋第二パークファミリア(SRC造、地上15階建、183戸、築年数32年)

⑤ <技術レポート>

大規模修繕工事のタイミング—屋根防水編—

- ・マンション屋上の防水の種類
- ・屋上防水材が劣化する原因
- ・屋上防水材の劣化の現象
- ・大規模修繕と屋上防水のタイミング

⑥ <各地からの情報>「事前防災」へのささやかな一歩

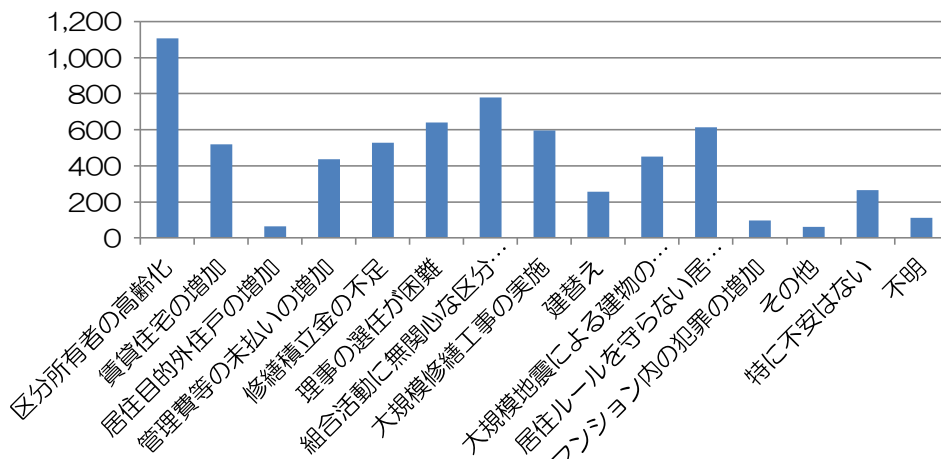
- ・高望みはやめ身の丈に合ったことから
- ・その時居合わせた人が災害対策本部長
- ・簡易トイレ、エレベータ防災ボックス等の準備等々

Ⅲ【平成20年度マンション総合調査から】(第36回 最終)

今回は、組管理組合運営における将来への不安を見てみましょう(2,167組合の重複回答)

建物		内容															
完成年次	組合数	区分所有者の高齢化	賃貸住宅の増加	居住目的外住戸の増加	管理費等の未払いの増加	修繕積立金の不足	理事の選任が困難	組合活動に無関心な区分所有者の増加	大規模修繕工事の実施	建替	大規模地震による建物の損壊	居住ルールを守らない居住者の増加	マンション内の犯罪の増加	その他	特に不安はない	不明	計
S39年以前	7	6	3	2	3	2	6	3	4	2	3	2					36
～S44年	34	31	17	4	10	14	25	19	13	20	17	15	2	2		1	190
～S49年	98	86	42	5	30	25	52	38	20	31	28	26	3	5		1	392
～S54年	130	109	51	10	39	35	68	52	36	38	40	42	3	2	5	5	535
～S59年	276	229	83	10	60	64	122	113	80	56	72	75	18	9	16	6	1,013
～H元年	229	164	67	9	40	60	89	94	62	28	55	62	14	4	15	10	773
～H06年	316	175	102	5	66	72	93	131	65	31	59	88	12	9	33	13	954
～H11年	399	148	82	7	87	110	89	125	134	21	82	98	14	12	48	22	1,079
～H16年	391	95	46	5	63	91	55	131	124	18	57	107	16	11	75	33	927
H17年～	258	55	23	6	36	54	37	69	51	10	33	96	11	8	68	15	572
不明	29	9	4	1	3	2	5	4	6	1	5	2	4		5	7	58
合計	2,167	1,107	520	64	437	529	641	779	595	256	451	613	97	62	265	113	6,529
割合%	1000	51.1	24.0	3.0	20.2	24.4	29.6	35.9	27.5	11.8	20.8	28.3	4.5	2.9	12.2	5.2	

*割合は2,167組合数で計算



管理組合を運営していくうえでの将来の不安は、①区分所有者の高齢化、②管理組合活動に無関心な区分所有者の増加、③理事の選任が困難、④居住ルールを守らない居住者の増加、⑤大規模修繕工事の実施の順になっています。25年度調査では、高齢化のさらなる進展と団塊世代のリタイア(年金生活者の増)等により、高齢化の問題はもっと厳しくなり、合わせて、滞納・修繕積立金の不足等の資金の問題も厳しくなっているのではないのでしょうか。2番目の不安の「管理組合活動に無関心な区分所有者の増加」とは、自己の財産管理を放棄し、誰かに任せにする人が多くなるということ? 管理組合活動とは、マンションという共有の財産を適正に管理し、できるだけ長く安全・安心・快適に居住(生活)できるようにしていく活動であるという理解不足?? モデルルームをいくつも廻り、マンションという自己所有の住宅取得をしたときの気持ちを思い出してください。

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 10月6日（日）14時30分～16時分 小手指タワーズディアスカイタワー1F 公益公共施設（103号）
小手指駅北口徒歩1分
講演 「よくわかる管理費等滞納への一連の手続きと頻発事例についてのケーススタディ」
マンション管理士・行政書士 山田 勤 氏
主催 マンション・地域・ネクスト研究室 資料代 500円
申込先 マンション・地域・ネクスト研究室 04-2941-2404
URL <http://office-ogiwara.jp/20131006seminar.html>
- ② 10月12日（土）13時30分～16時30分 埼玉会館3C会議室 浦和駅西口徒歩6分
講演 「大規模修繕に取り組むための留意点」 埼玉マンション管理支援センター 金子 吉人 氏
「大規模修繕についての管理会社からの提案」
(株)東急コミュニティー、(株)大京アステージ、大和ライフネクスト(株)
主催 NPO法人埼玉マンション管理支援センター 資料代 500円
申込先 埼玉マンション管理支援センター 048-823-9288
URL <http://www.saikancenter.org/annai251012.html>
- ③ 10月19日（土）13時30分～15時30分 阿佐谷地域区民センター 3F 第四第五集会室
阿佐ヶ谷駅南口徒歩2分
講演 「弁護士から見た管理組合運営」～役員を選任・専有部分給排水管修繕・窓サッシ等の修繕～
弁護士 篠原 みち子 氏
主催 杉並マンション管理士会 参加費 無料
共催 杉並区
申込先 杉並マンション管理士会 e-mail suginamimankan@yahoo.co.jp
URL <http://suginami-mankan.org/>
- ④ 10月26日（土）13時～17時 都議会議事堂1階都民ホール 大江戸線 都庁前駅 徒歩1分
東京都マンション再生セミナー
講演 「マンションの防災と管理組合の運営」
「建替え合意形成を考える」
「マンション管理士を活用した管理不全の解決事例」
講師 首都圏マンション管理士会会員、東京都マンション管理士会会員
主催 東京都、首都圏マンション管理士会、東京都マンション管理士会 参加費 無料
申込先 東京都マンション管理士会 03-6413-8727（申込受付開始10月1日予定）

V【トピックス】

① リフォーム&インテリア2013

9月27日～29日に、東京ビッグサイト西2ホールにてリフォーム&インテリア2013が開催されます。

主催は、日本経済新聞社とインテリア産業協会です。

同会場では、日本管理組合協議会の共催の第19回マンション管理フェアが特別企画展として開催されます。

特別企画展は、主にマンション管理組合の皆様を対象に、大規模改修、電気、設備など、マンションの快適な居住環境と資産価値向上につながるさまざまな情報を提供するものです。

下記にて開催内容をご確認ください。

URL <http://www.nikkei-events.jp/reformhaku/>

② 2013年基準地価、3大都市圏5年ぶり上昇

国土交通省が9月19日発表した2013年基準地価は三大都市圏が0.1%上がり、リーマンショック前の2008年以来5年ぶりに上昇に転じました。（住宅地▲0.1%、商業地+0.6%）

一方、地方圏の地価は▲2.6%と厳しい状況が続いています。震災リスク（南海トラフ地震等）及び人口減が地価下落の要因となっているようです。

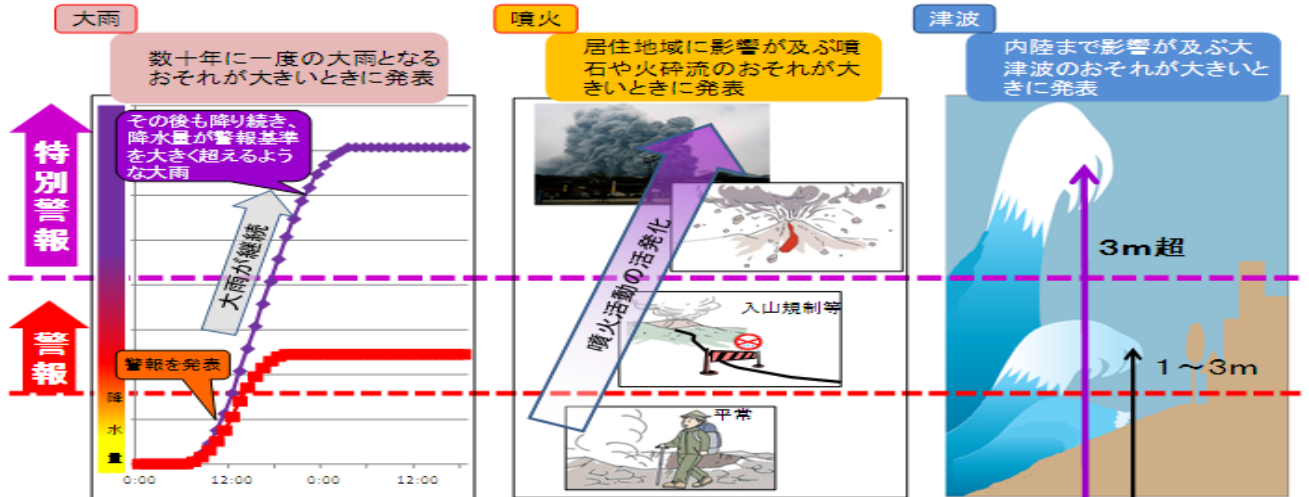
東京圏といえども、少子高齢化が進む中、五輪後の地価の動向は不透明ではないでしょうか？

③ 気象庁「特別警報」運用開始—8月30日から（気象庁ホームページから）

気象庁はこれまで、大雨、地震、津波、高潮などにより重大な災害の起こるおそれがある時に、警報を発表して警戒を呼びかけていました。これに加え、今後は、この警報の発表基準をはるかに超える豪雨や大津波等が予想され、重大な災害の危険性が著しく高まっている場合、新たに「特別警報」を発表し、最大限の警戒を呼び掛けます。

特別警報が出た場合、お住まいの地域は数十年に一度しかないような非常に危険な状況にあります。周囲の状況や市町村から発表される避難指示・避難勧告などの情報に留意し、ただちに命を守るための行動をとってください。

「特別警報」イメージ



特別警報が発表されないからといって安心することは禁物です。特別警報の運用開始以降も、警報や注意報は、これまでどおり発表されます。大雨等においては、時間を追って段階的に発表される気象情報、注意報、警報を活用して、早め早めの行動をとることが大切です。

VI 【ひとりごと】～お墓って～

春分の日、秋分の日には昼夜の長さが同じで太陽が真西に沈むため、「仏教でいう西方浄土に想いを馳せ、自分自身を反省する」のにふさわしい日とされ仏事が行われるようになったといえます。

春分の日、秋分の日をはさんで前後3日ずつの一週間をお彼岸といい、その期間中、お寺では彼岸会という法要が行われ、お墓参りなどが広く行われています。お彼岸の行事は、日本古来の祖先信仰が仏教に結びついたものといわれています。

お墓参りするお墓とは

① 「自然に手を合わせる場所」

お墓の前ではごく自然に手を合わせてしまいますね、これは、永い間私たちに受け継がれてきた祖先を大切にすることを表れてはいませんか。

② 「心のふるさと」

父・母、祖父・祖母と幾世代もの祖先の存在なくして、現在の自分は考えられませんし、さらに子、孫、ひ孫と未来へもつながっていきません。

お墓は、単に過去に対してだけ意味があるだけではなく、過去を祀り、現在の生を確かめ、未来の子孫の幸福と繁栄を祈る「心のふるさと」

ということではないでしょうか。

祖先のお墓の前で両手を合わせ、静かに目を閉じてください、なにか「すがすがしい気持ち」になれるのではないでしょうか！

そのすがすがしい気持ちで、此岸（煩悩に苦しめられる現世）のこを見つめ直したいものです。

以上