

## I 【マンション管理新聞から】

2013.11.15日

- ① 改正耐震改修促進法の施行日を11月25日とする政令発表。地震に対する安全性が明らかでないものとして、政令で定める建築物は「1981年5月31日以前着工した建築物」としている(国土交通省)
- ② 「マンションの新たな管理ルール検討会」に関し、管理組合等の信頼を失ったとして「解散か仕切り直し」を求め国土交通省に質問状(NPO全国管理組合連合会)
- ③ マンション共用部分リフォーム融資限度額算定の戸当たり融資金額基準を150万から500万円に拡充。融資金額は同基準と工事費の80%のいずれか低い金額と改定。(住宅金融支援機構)
- ④ 分譲時の長期修繕計画について訴訟の民事調停の結果、分譲業者が請求額のおおむね6割(2,335万円)の解決金を支払う調停成立。(都内管理組合とコスモイニシア)

2013.11.25号

- ① 10月19日マンション学会、全国マンション管理組合連合会、日本マンション管理士会連合会、マンション管理業協会の4団体は、管理規約の「コミュニティ条項」は不可欠とするシンポジウムを開催。
- ② 保証期間30年の屋上防水工事を実施し、太陽光発電業者に屋上を賃貸、組合は長期的に見れば割安と判断(入間市の管理組合)
- ③ どうなる大規模修繕、消費税引き上げ、五輪開催決定、工事費上昇、職人不足の危機。  
この状況で管理組合はどう対応すればいいのか?あわてる必要はない、じっくり工事会社を選ぶことが先。職人の社会保険加入の確認が工事の質につながる等々の見解(マンション管理新聞社)

2013.11.05号

- ① シェアハウス使用で管理組合が「共同の利益に反する行為」として住戸使用禁止の仮処分申請、却下される。シェアハウス発覚後の規約変更は、区分所有法第31条『特別の影響』に該当し無効。(東京地裁)
- ② 駐車場整備地区等にあるのマンション等の駐車場付置義務緩和へ。「東京都駐車場条例」に基づく算定基準の見直し(東京都)
- ③ 合人社計画研究所とパナホームは、マンション管理の合併会社設立。社名は「パナホーム・合人社コミュニティ」本社大阪、11月1日から営業開始。

## II 【マンション管理センター通信 10月号から】

- ① 大規模修繕工事の実施に向けて行う準備(一級建築士 澤田博一)
  - ・準備段階(組織、工事の方式、外部専門家導入、スケジュール、資金)
  - ・実行段階(調査診断とアンケート、修繕設計、見積り依頼、施工者選定、着工決議、請負契約、工事説明会、定例打合せ、竣工引き渡し)
  - ・整理段階(書類保管・長期修繕計画見直しの資料、総会決算報告、定期検査、)
- ② 設計図書から読み解くマンションの建物・設備(一級建築士 関根浩二)
  - ・図面の分類(基本図、実施図、施工図、竣工図)
  - ・図面の種類及び見方
- ③ <先月の相談から>マンションにおけるトラブルに関する相談事例(マンション管理センター)
  - ・共用廊下に私物を積み上げ物置代わりの使用
  - ・ペット飼育禁止を守らない組合員
  - ・排水管清掃に協力しない組合員(専有部分への立ち入り拒否)
  - ・管理費等の滞納(中間特定承継人)
- ④ <行政情報>豊島区マンション管理推進条例について(豊島区都市整備部 園田香次)
  - ・条例制定の背景
  - ・条例の内容
  - ・条例施行規則の制定
- ⑤ <行政情報>マンションの大規模修繕等に対する地方公共団体の補助制度(マンション管理センター)
  - ・耐震化に関する補助
  - ・共用部分の改良工事等に関する補助
  - ・アドバイザーの派遣に関する補助
- ⑥ <行政情報>マンション総合調査の実施(国土交通省)
  - ・5年に1回の調査
  - ・対象:無作為に抽出した全国3,600の管理組合
  - ・期間:平成25年11月~12月末
- ⑦ <各地からの情報>快適なマンションライフはコミュニティ形成で輝く!(築27年、78戸のマンション)
  - ・趣味の作品展、サークル活動、味楽る大家族会、「ここ心安心カードBOX」等を東日本大震災後に実施
- ⑧ 大規模修繕工事のタイミング~給排水設備編~(日本建築家協会 柳下雅孝)
  - ・タイミングは目に見えない
  - ・漏れていることに気が付けない恐ろしさ
  - ・専有部分をどうするか
  - ・タイミングを予告する

### Ⅲ【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 11月30日（土）14時～16時 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）  
\*16時～17時無料相談会 小手指駅北口徒歩1分  
講演 「エレベーター知識源」～EVの仕組み・地震対策・リニューアル工事等～  
（株）i-tec24 執行役員 佐藤 直樹 氏（NHK おはよう日本「EV 閉じ込めその時どうする」で取材協力）  
主催 マンション・地域・ネクスト研究室（私共の主催です） 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/20131130seminar.html>
- ② 11月23日（土）13時～16時30分 すまい・るホール 水道橋西口徒歩3分  
講演 「相談事例とその対策」 首都圏マンション管理士会会員  
「マンションを長持ちさせる設備改修ノウハウ」 首都圏マンション管理士会会員 柳下 雅孝 氏  
主催 首都圏マンション管理士会 住宅金融支援機構 参加費 無料  
後援 マンション管理センター他  
申込先 首都圏マンション管理士会 e-mail seminar@kanrиси.org  
URL <http://www.kanrиси.org/gyouzi/seminar2.html#syutokenseminar>
- ③ 11月30日（土）13時～16時30分 航空会館大ホール 新橋駅日比谷口 徒歩6分  
講演 「激変している大規模修繕事情を探る」 建物診断設計事業協同組合 山口 実 氏  
「シンポジウム 給排水工事の今～」 パネラー 設計・工事の専門家  
主催 建物診断設計事業協同組合 参加費 無料  
申込先 建物診断設計事業協同組合 03-5316-2818  
URL <http://www.adoc.or.jp/common/pdf/seminar/131130tokyo.pdf>
- ④ 11月30日（土）10時～17時 すみだ産業会館 錦糸町駅前  
東京都マンション管理フェア2013  
講演 「マンション管理推進条例について」（11時～12時） 豊島区マンション課長 園田 香次 氏  
「マンション管理と身近な経済政策」（13時～14時） 参議院議員 佐藤 ゆかり 氏  
主催 東京都マンション管理士会  
後援 東京都、墨田区他  
申込先 東京都マンション管理士会 03-6413-8727  
URL <http://www.tokyo-tokai.net/>
- ⑤ 11月30日（土）13時30分～14時20分 川口市戸塚公民館 会議室  
東川口駅南口から、「西川口駅東口」又は「鳩ヶ谷車庫」行きバス、「戸塚東3丁目」下車徒歩2分  
講演 「管理規約見直しのポイント」 埼玉県マンション管理士会 会員  
主催 埼玉県マンション管理士会  
後援 川口市、埼玉県マンション居住支援ネットワーク  
申込先 埼玉県マンション管理士会 048-250-6316  
URL <http://www.saitama-mankan.com/131130-KGCsemi.pdf>

### Ⅳ【こんな時どうする？】

1. 管理費の値上げに対する賃借人の意見陳述権（賃借人は総会で管理費の値上げ（案）に反対できるか？）  
Q1. 私は、マンション専有部分の賃借人ですが、管理費の値上げは、そのまま賃料の値上げに繋がる可能性が高いので、区分所有法第44条第1項に基づく利害関係人として、総会の席で意見を述べたいと考えていますが？

A1. 区分所有法は、専有部分の賃借人等の占有者（以下占有者と称します。）にも、共同生活の上で規律の遵守を求め様々な義務を課しています。（法第6条3項等）

とくに、総会（集会）の決議に関しては、占有者も建物等の使用方法につき、区分所有者と同一の義務を負うこととしています（法第46条2項）。これに伴い、占有者も自らの利害関係に大きく関わる決議事項については、総会に出席して意見を述べる機会を与えられ、占有者の利益保護が図られています。（法第44条1項）但し、この意見陳述権は「区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者」が、「会議の目的たる事項につき利害関係を有する」場合に行使できます。

今回のケースでは、

① マンションの1室に賃借人として住んでいるとのことですので、貴方は当然に賃貸借契約によって「区分所有者より専有部分を占有する旨を承諾されている」と考えられるので、「区分所有者の承諾を得て専有部分の占有を行っている」という条件は満たしていると考えられます。

② 「会議の目的たる事項につき利害関係を有する」には該当するかどうか？

ここでいう「利害関係」とは法律的な利害関係を指すのであって、単なる事実上の利害関係を含まないと解されています。法律的利害関係とは、占有者が直接拘束される建物等の使用方法を定めた規約の設定、変更などと考えられています。（法第46条2項）

今回のケースのような管理費の値上げの場合は、それが賃料の増額という形で占有者に影響が及んでくることが考えられますが、これらは間接的な利害関係であり、法律上の利害関係とは区別されて考えられています。なぜなら、賃料の値上げというものは周辺相場や物価の動向など様々な要因で決定するものであり、管理費の値上げはその要因の一部ではあるが賃料の値上げと直接連動している訳ではないと考えられるので、利害関係があるとしても「法律的な利害関係」ではなく「事実上の利害関係」にあたる考えられます。

<結論>

「会議の目的たる事項につき利害関係を有する」という条件には当てはまらないと考えられますので、この件で貴方が総会に出席し意見を述べるということは難しいと考えられます。

## V【トピックス】

① **積立金1200万横領容疑 マンション管理組合の元理事長逮捕**（2013/11/7 産経新聞）

新潟東署は7日、自宅マンションの管理組合の積立金を横領したとして業務上横領の疑いで、群馬県高崎市の契約社員倉林正一容疑者（56）を逮捕した。

逮捕容疑は2009年8月中旬、理事長を務めていたマンション管理組合の口座から約1200万円を横領した疑い。同署によると、倉林容疑者は05年9月に理事長に就任し、直後に積立金約2千万円を横領。09年8月には管理組合名義の債券3200万円分を換金し、約2千万円を積立金の穴埋めに使い、約1200万円を自分の口座に振り込んだ。

11年11月の退任後、後任の理事長が不自然な経理処理に気付いて昨年7月、同署に告訴した。05年に横領した約2千万円は公訴時効が成立している。

（公訴時効とは刑事上の概念で、犯罪が終わった時から一定期間を過ぎると公訴が提起できなくなることをいう。横領罪の公訴時効は5年。）

② **広域避難、進む相互協定 都や17指定市、都府県境越え締結**（朝日新聞）

大規模災害時の住民避難をめぐる、全国の政令指定20市と東京都のうち、18自治体が都道府県境をまたぐ「広域避難（疎開）」を想定した相互受け入れ協定を結んでいることが朝日新聞社の調べでわかった。11自治体は東日本大震災後に新たな協定を締結。最大47万人が避難を迫られた大震災の教訓が広がっている。

受け入れ協定は災害時の応援協定のうち、物資提供や職員派遣とは別に、避難者のための施設や住宅の提供を明記したもの。子どもの転校先のあっせんを明示するものもある。全21自治体のうち、受け入れ協定を結んでいるのは熊本市を除く20自治体。このうち札幌、福岡の両市を除く18自治体は都道府県外の自治体と広域協定も結んでいた。

形態は、首都圏や関西圏といった地域の複数の自治体が参加するブロック協定が大半。8自治体は友好都市など一対一の個別協定を結んでいた。川崎市のようにブロック協定のほかに、山形、静岡、福井、那覇など7市と個別協定を結び、8重の備えがある自治体もあった。

### ③ 多摩ニュータウンの建て替えプロジェクトが完成 (2013/10/30 ケンプラッツ総合)

東京建物と東京建物不動産販売が手がけたマンション「Brillia (ブリリア) 多摩ニュータウン」(東京都多摩市)が完成し、11月に入居が始まる。このマンションは、旧日本住宅公団(現・都市再生機構)が1971年に建築した「諏訪2丁目住宅」を、マンション円滑化法を利用して建て替えたもの。一括建て替えて、かつての地上5階建て、全23棟、総戸数640戸の諏訪2丁目住宅が、地上11~14階建て、総戸数1249戸(分譲戸数684戸)、全7棟のマンションに生まれ変わった。1973年以降の民間分譲マンションの建て替えとしては、総戸数が最多という。

2012年4月から2013年4月にかけて全11回の販売を行い、全販売期間で即日完売した。延べ4500組が来場し、総登録件数は829件。最高倍率は27倍に上がった。契約者は30代~40代が全体の約60%を占めたが、50代以上も約30%となった。

東京建物などは「多世代型の街づくりが支持された」とみている。現居住地は多摩市が中心(約27%)だが、多摩市を除く多摩ニュータウンエリア(稲城市・町田市・八王子市)で約15%、東京23区で約10%、川崎市で約13%と広域にわたる。家族数は2人が約40%、3人が約35%。職業は会社員が約70%だった。

多摩ニュータウンは1960年代後半から開発が進んだ。誕生から40年以上が経過した現在、初期の団地では高齢化率の上昇や建物の老朽化などの問題を抱えている。そんな中、Brillia 多摩ニュータウンが人気を博したことについて東京建物は「当初から不安視はしておらず期待通りだった。国内最大級のマンション建て替えプロジェクトとしてメディアに取り上げられ、知ってもらえる機会が多かったことが幸いした」(同社広報)としている。さらに「間取りの種類を数多く用意したことや、大規模マンションならではの共用施設の充実ぶりなどが評価された。敷地内に保育所や高齢者支援施設などが敷地内にあり、若い方から高齢の方まで安心して住める点も響いたようだ」とみる。

## VI 【ひとりごと】 ~相手と円滑にコミュニケーションをとるための10のポイント~

例えば誰かに相談した時に、相手が自分の話をさえぎったり、求めてもないアドバイスをしてくたりすれば、誰しもイライラしたり、困り果てたりすると思います。

そんな相手のことを非難するのは簡単ですが、会話は自分と相手のやりとりによって成り立っているもの。だから、誰かと円滑にコミュニケーションを取るには、自分の対応の仕方も大いに関係があるものなのです。

以下は、うまく知人と会話のキャッチボールができず悩んだ人が、その体験を教訓として見つけた、相手とうまくコミュニケーションを取るための10のコツです。これらを心がければ、今よりもう少しだけ、人と円滑にコミュニケーションを図ることができるようになるかもしれません。

- ① 相手の言うことを受け入れる(相手の発しているメッセージを無視しない)
- ② 言外の意味を読み取る(相手の身振り、声のトーン等にも気を配る)
- ③ ポジティブでいる(厳密批判的ではなく、ポジティブなスタンスで周囲に良い影響を与える)
- ④ 相手に敬意を払う(相手が成してきたことを認めることから始めましょう。敬意を払っていないことは会話の端々から相手に伝わってしまうもの)
- ⑤ 相手の目をなるべく見るようにして話す(私はあなたの話を聞いていますという意志を伝える良い方法)
- ⑥ よほどのことがない限り、相手の話をさえぎらない
- ⑦ 疑問点は相手に尋ねる(結論を出す前に、相手の言っていることを正しく理解できるようにする)
- ⑧ ミラーリングする(相手が自分に対し心を開くよう促す。ミラーリングに頼りすぎないこと)
- ⑨ 正しい答えを引き出すために、正しい質問をする(すべての会話は、「質問」と「答」で構成されています。会話の方向性は「質問」に依存しています)
- ⑩ 純粋な気持ちで相手とつながろうとする(一番大切な気持ちです)

上記を心に留めながら、種々の打ち合わせに臨みたいものです。

また、会話だけではなく、メールの文面等にも気を使いたいものです、メール文の行間にあなたの気持ちを込めるようにしたいですね。

特に微妙な案件をメールでする場合は、少し文章は長くなっても、メール作成に少し時間がかかっても・・・

(本当は、フェイス to フェイスで話した方がいいことをメールで済ませようとしている時は特に必要ですね、そんなときは、まだ電話のほうがましかなと思いますが・・・)

以上