

I 【マンション管理新聞から】

2013.11.15日

- ① 「機械式駐車場 技術基準の見直しも」焦点はマンション敷地内の車庫の安全対策、来年3月をめどに安全対策をまとめる。機械式駐車場では2007年6月～2013年9月までの約6年間で、一般利用者等の死傷事故は24件うち9人が死亡。(国土交通省)
- ② 元フロントが300万円着服、北九州市の2管理組合。分別管理は「イ」の方式、理事長に銀行払戻請求書に押印してもらい引き出し。1件は、架空工事の工事代金請求書を他の請求書に紛れ込ませる。もう一件は、理事長はどうして押印したのかよく覚えていないとのこと。管理会社は日本エスエム。
- ③ 元理事長が約1200万円横領。自主管理の組合で、理事長が印鑑・通帳保管、理事会には、金額を偽装した通帳コピーを提出。(新潟市の管理組合)
- ④ 東京晴海から半径8キロ圏のマンションストックは、この10年で1.5倍以上に、34万戸から54万戸(東京カンテイ調査)

2013.11.25号

- ① 地デジ移行に伴うアナログ放送終了により、従来の電波障害施設撤去をめぐる訴訟の判決。受信障害は解消しているとし、周辺戸建住民の請求を却下。「契約当時には予測し得ない事情があり、当事者や承継人を契約の拘束力から解放することが相当である場合「契約変更による契約の終了が認められる」とした。(大阪地裁堺支部)
- ② すまい・る債募集結果発表。10万口の枠に対し応募率46.1%の46,125口の応募。(住宅金融支援機構)
- ③ 2013 インターホン・オブ・ザ・イヤーにアイホンの「らくタッチ」が受賞。インターホンの交換需要をいらんで開発されたもの、管理室から各戸へ画像メッセージ送信の回覧板機能あり。

2013.12.05号

- ① 政府の規制改革会議において、旧耐震基準で建てられたマンションの建物・敷地売却を含む新制度の検討の趣旨説明(国土交通省、法務省)
- ② 違法貸ルーム是正指導状況の発表。10月31日時点、調査対象1055物件うち調査中480件、調査終了575件。終了済み物件のうち建築基準法違反物件489件、違反なし86件(国土交通省)
- ③ 高圧一括受電導入に係る、受変電設備の譲渡ルール化で、東電はマニュアル「集合住宅の高圧一括契約化に伴う供給設備の設備譲渡について」を作成。10月21日から運用開始。

II 【マンション管理センター通信 11月号から】

- ① 円滑な管理組合運営と管理会社の関係を考える(弁護士 石川恵美子)
 - ・管理組合と管理会社の関係
 - ・マンションの全体像を理解するのに一番まとまっているのが管理委託契約書
 - ・管理委託契約書上注意すべきこと
- ② 設計図書から読み解くマンションの建物・設備 第2回(一級建築士 関根浩二)
 - ・図面内にある用語の説明
 - ・図面の利用方法について
 - ・建物のメンテナンスの必要性
 - ・どんな時に図面が必要なのか
- ③ <先月の相談から>管理費や修繕積立金に関する相談事例(マンション管理センター)
 - ・共用部分の管理や管理運営に必要な経費は、だれが負担するのでしょうか?
 - ・なぜ修繕積立金を積み立てなければならないのでしょうか?
 - ・総会で決議して管理費等の改定を行いたいが、改定に当り、留意しておくことについて。等々
- ④ <行政情報>東京都内の建物における直結給水の現状と東京都水道局の取り組みについて
 - ・給水方式の種類と特徴
 - ・東京都における直結給水の現状
 - ・貯水槽水道方式から直結給水方式への切り替えに向けた取り組み
- ⑤ <行政情報>大阪市における分譲マンション管理の実態調査について(大阪市)
 - ・調査対象 338件(築35年以上のマンションと築30年以上35年未満のマンションのうちH16年調査で管理組合の有無が確認できていないマンション)
- ⑥ <各地からの情報>3つの組織が連携して防災を図る(築15年、108戸のマンション)
 - ・防災専門組織としての防災会を立ち上げ
- ⑦ 大規模修繕工事のタイミング～外構編～(日本建築家協会 奥澤健一)
 - ・外構の構成(道路、歩道、広場、プレイロット、駐車場、駐輪場、ごみ置き場、フェンス、外灯、緑地等)
 - ・駐車場(平面式・自走式・機械式)
 - ・その他工作物
 - ・路面の舗装
 - ・樹木の環境
 - ・建物と外構を一体で考える

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 2月2日（日）14時～16時 小手指タワース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 「給排水設備の劣化への対応」～快適なマンションライフを実現し、次世代へマンションを引き継いでいくために～
マンション・地域・ネクスト研究会会員 一級管工事施工管理技士 檜山 裕一 氏
主催 マンション・地域・ネクスト研究会（私共の主催です） 資料代 500円
申込先 マンション・地域・ネクスト研究会 04-2941-2404
URL <http://office-ogiwara.jp/20140202seminar.html>
- ② 1月18日（土）13時30分～15時30分 すまい・るホール 水道橋西口 徒歩3分
講演 「マンション管理組合の収益事業と税務」 税理士法人フィールズ 代表 深野 一朗 氏
主催 住宅金融支援機構 参加費 無料
申込先 住宅金融支援機構 まちづくり推進部まちづくり企画グループ 03-5800-8217
- ③ 1月24日（金）31日（金）19時～21時 仲町市民センター2F 会議室 朝霞駅東口徒歩5分
講演 「大規模修繕工事 進め方講座」～大規模修繕工事の失敗に学ぶ～
NPO法人 匠リニューアル技術支援協会会員 31戸大規模修繕工事管理組合経験者
主催 NPO法人 匠リニューアル技術支援協会 参加費 1,000円（講座2回分）
申込先 匠リニューアル技術支援協会 090-6790-1518（担当 奈良）
URL <http://saitama-mansion.net/semina-3-pr-h260124.pdf>
- ④ 1月25日（土）13時30分～15時50分 さいたま文学館1階文学ホール JR 桶川駅西口 徒歩5分
講演 「マンション管理組合と管理会社との関係」～成功例、失敗例～
埼玉県マンション管理士会 マンション管理士 畑中 幸夫 氏
「見直そう、管理費・修繕積立金」 埼玉県マンション管理士会 マンション管理士 横田 邦彦 氏
主催 埼玉県マンション居住支援ネットワーク、埼玉県、桶川市他 参加費 無料
協力 埼玉県マンション管理士会
申込先 桶川市 都市整備部建築課 営繕・住宅グループ 048-786-3211
URL http://www.mankan.or.jp/01_seminar/pdf/seminar260125.pdf

Ⅳ【こんな時どうする？】

1. 総会における、破産した区分所有者の議決権の取り扱いについて。

Q1. 総会を迎えますが、破産した区分所有者がいます、この人の総会における議決権はどのように扱えばいいのでしょうか？

A1. ①（法的に破産した場合）区分所有者が裁判所から破産宣告を受けている場合は、破産管財人が破産した区分所有者の権利の管理処分をするようになるので、裁判所が選任した破産管財人が議決権の行使をするようになります。

②（法的に破産していない場合）事実上破産状態になっていても、裁判所から破産宣告がなされていない場合は、区分所有者が議決権を行使することになります。

2. 野良猫への餌付け

Q1. マンションの敷地内で野良猫に餌付けをしている区分所有者がいます。野良猫の糞尿、鳴き声等に悩まされてきているとの苦情が多く寄せられています、どのように対応すればいいのでしょうか。

A1. 区分所有法第6条（区分所有者の権利義務等）「区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない」、標準管理規約第3条（規約及び総会の決議の遵守義務）、標準管理規約第66条（義務違反者に対する措置）を根拠として、餌付けをしている区分所有者へ、餌付け行為の停止を求める理事長の勧告・指示を行う。（当面の応急的対応）

ただ、これだけでは、解決しない事例も多くありますので、餌付けをしている人と話し合い、行政の地域猫問題の窓口と相談したりして、根本的対応を進めていく必要があります。

所沢市では、所沢市環境クリーン部生活環境課が、今年の1月に、飼い主のいない猫対策セミナーを「NPOねこだすけ」の協力で開催し、地域猫への対応事例等が報告されています。

V【トピックス】

① 自治体公共施設、1万2000棟の解体検討 費用4000億円（2013/12/3 日経）

人口減少や老朽化を受け、地方自治体が解体・撤去を検討している公営住宅や学校などの公共施設が全国に1万2251棟あることが3日、総務省の調べで分かった。全てを解体した場合、総額で4039億円の費用が必要と見積もっており、住民には大きな負担となる。ただ、維持しても管理費がかさみ続けるため、各地で施設存廃の議論が活発になりそうだ。

公共施設の解体に限定した調査は初めて。9月1日現在で検討中の施設の集計で、ほぼ全ての都道府県と市区町村が回答した。同じ場所で建て替える場合などは含まず、完全に取り除くものを対象とした。

総数の45%は現在も使用中。47%は既に使われておらず、閉鎖後に放置されているものも含まれる。施設の内訳は公営住宅の23%が最多で、学校や体育館といった教育関係施設の19%が続いた。

施設の平均築年数は41年。解体予定時期は「今後1～2年」との回答が32%を占めた。「時期未定」は41%だった。

自治体を支援するため、総務省は2014年度から地方債（借金）を発行して解体費用を賄うことを特例的に認める方針を固めている。

② 老朽マンションの売却・解体、税優遇盛り 税制改正大綱（2013/12/13 日経）

税制改正大綱には、古いマンションの売却と解体をしやすくする税優遇措置も盛り込まれた。1981年以前の旧耐震基準で建設されたマンションを丸ごと売る場合、所有者が売却で得る譲渡所得にかかる税率を低くする。建て替えやオフィスビルへの転用を促す。

マンションの所有者の譲渡所得にかかる税率は2000万円以下の部分について、所得税を15%から10%、個人住民税を5%から4%にそれぞれ軽減する。2016年末までの期間限定とする。区分所有権の移転などで組合に発生する登録免許税や不動産取得税も、16年3月末まで免除する。

マンションを丸ごと売るには現在、住民全員の合意が必要だ。国土交通省と法務省は売却と解体をしやすくするため、住民の合意要件を8割に引き下げる方針。今回の税優遇と合わせ、建て替えや再開発を後押しする。

税制以外の政策がさらに必要との声もある。古いマンションの住人には高齢者や中低所得層も多い。売却後の新たな住まいを探す際に負担が重くならないよう、政府は引っ越し代などの補償費の公的負担も検討する。

③ 中古マンション価格 首都圏、東北、九州で回復続くが、全国的な回復傾向は鈍化

（2013年11月度東京カンテイ調査）

首都圏では、東京都前月比▲0.1%、神奈川県▲0.1%とほぼ横ばい、埼玉県0.5%、千葉県2.2%とそれぞれ上昇した。首都圏平均は0.1%上昇でおおむね安定。

④ UR都市機構 建物明渡しで全面勝訴 東京地裁 「耐震除去」正当事由に（2013/4/16 住宅新報）

東京地方裁判所立川支部はこのほど、UR都市機構が提訴した耐震強度不足の建物除去（取り壊し）に係る明渡し請求訴訟において、UR側の全面勝訴の判決を言い渡した。URの主張が、借地借家法で定められている「家主側が賃借人に退去を求める際の正当な事由」にあたるかが争点となっていたが、裁判所がその主張を認め、「正当事由」の認定について新たな判断基準を加えた格好だ。

問題となった建物は、東京都日野市の高幡台団地73号棟。京王線高幡不動駅徒歩20分もしくはバス5分の場所で、地上11階建て・総戸数250戸の賃貸住宅。URは1971年から管理を始めている。

耐震性の調査で同建物に強度不足が発覚したことから、URは耐震改修を検討。ただ、「改修費用が過大であること」「改修を行っても機能性や使用価値を大きく損なう」との判断から、建物を取り壊すことに決めた。

08年3月から住民に対する事情説明を開始し、2年後の10年3月を退去期限に定めた。その間、URは移転住居のあっせんや引っ越し費用などを負担し、入居204世帯のうち197世帯については移転が完了。しかし、残り7世帯はUR側に補強工事による耐震化を求め、退去期限後も入居を続けていたことから、URが11年1月21日に東京地裁立川支部へ提訴した。

判決の中で三村晶子裁判長は、「どのような方法で耐震改修を行うべきかは、基本的に建物の所有者である賃貸人が決定すべき事項である」とし、「その判断過程に著しい誤びゅう(誤り)や裁量の逸脱がなく、賃借人に対する相応の代償措置が取られている限りは、賃貸人の判断が尊重されてしかるべき」とした。その上で、UR が行った代償措置は「退去に伴う経済的負担などに十分に配慮した手厚いものと評価できる」内容で、正当事由が補充されると判断。「本件更新拒絶には正当事由が認められ、明渡しを求めることができる」と結論付けた。

VI 【ひとりごと】～輪～

2013年今年の漢字には「輪」が選ばれました。清水寺の森清範貫主は「オリンピックが日本に誘致されたという思いが輪(りん、わ)になっただろうと思います。輪という字には、大勢の人が手を握り合い円滑に回転していくという意味がある。「わ」という読みは、平和の和にも通じます。皆が支えあって、震災復興など輪のつながりに努力していきたい。」と話されました。

私ごとながら、今年7月にマンション・地域・ネクスト研究室を立ち上げられたのも、わたくしの周りの大勢の人の輪に支えていただいたからだと思います。そして、半年の間に、所沢の、新所沢の、小手指の、大宮等のマンションの方々と輪が広がっています。また、セミナーの講師等いろいろな方との「輪」に助けていただいています。

さて、昨年の漢字は「金」でしたが、次点は「輪」だったですね。一昨年の漢字は「絆」でした。このようにコミュニティの、人と人とのつながりの大切さを感じている方が、たくさんいらっしゃるわけです。

マンションの価値のベースは、コミュニティ(輪)と言っても過言ではないと思っています。マンション内外にわたる「輪」を、皆様とともに広げていきたいものです。

私は、私の周りの「小さな輪」を、皆さんとともに、皆さんの周りの、マンションの周りの「少し大きな輪」にしていけたらとしみじみ思っています。

来年もそんな思いで取り組んでいきたいと思います、ご理解、ご支援等よろしくお願いいたします。

以上