

I 【マンション管理新聞から】

2014.01.15日

- ① 日鉄コミュニティと興和不動産レジデンスサービスが4月1日付で合併。受託戸数は約4万6千戸、存続会社は日鉄コミュニティ
- ② 昨秋の大規模修繕に「異変」、9月着工12月完成予定物件で工期を守れない現場の発生。職人不足の影響深刻に！台風の影響も・・・
- ③ 2012年8月から休会状態が続いている「マンションの新たな管理ルール検討会」は今年6月ごろまで会合は開かない考え(国土交通省)

2014.01.25号

- ① 4月1日付で大京アステージの工事事業を大京建設に移管。管理組合の大規模修繕に特化したマンション改修専門工事に位置付け(大京)
- ② マンション建替え円滑化法を改正し、耐震性不足マンションを対象に(イ)特定行政庁の認定、(ロ)都道府県知事等による買受計画の認定を経て、売却決議とするマンション敷地売却制度の概要を発表(国土交通省)
- ③ 神奈川県逗子市の逗子パークホームズ管理組合は、逗子市と協定を結び「津波避難ビル」指定を受け、緊急時、共用部分を開放(築12年10階建て、総戸数35戸のマンション)
- ④ マンションの機械式立体駐車場事故防止に向けた抜本的解決策は見つからず、業界による安全基準のJIS規格化で対応へ(国土交通省の機械式立体駐車場の安全対策検討委員会)

2014.02.05号

- ① 「既存住宅のリフォームによる性能向上・長期優良化に係る検討会」は、リフォームに関する基準案をまとめた。2013年度補正予算・14年度予算の長期優良住宅化リフォーム推進事業を通じ基準案の妥当性を検証し、15年度に認定基準としての告示化を目指す(国土交通省)
- ② 東日本大震災後の管理会社の防災対策への取り組み状況調査結果公表。
ソフト面では、①防災訓練の提案、②防災関連情報の提供、③防災備蓄品の整備、④組合向け防災マニュアル作成補助
ハード面では、①防災備蓄庫の設置・拡充提案、②耐震診断・耐震補強の提案、③非常用発電機、蓄電池の導入(国土交通政策研究所)

II 【マンション管理センター通信 1月号から】

- ① 耐震改修促進法の関連政令・省令の改正について(国土交通省住宅局)
 - ・旧耐震基準により建築等が行われたものの所有者には耐震診断を行い、その結果を報告することが義務づけられた。報告された結果については所管行政庁が公表
 - ・耐震性に係る表示制度の創設
- 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)
 - ・設備図面の種類
 - ・設備(給排水・衛生、換気・空調)図面
 - ・電気設備図面
 - ・設備改修への要望(機能的なもの、社会的なもの)
- ③ <先月の相談から>管理組合のコミュニティに関する相談から(マンション管理センター)
 - ・マンションとコミュニティ
 - ・管理組合での合意形成とコミュニティ
 - ・管理規約とコミュニティ
 - ・管理組合、自治会とコミュニティ
 - ・防災・防犯活動と地域コミュニティ
- ④ 平成24年度マンション管理業の実態調査について～フロントの労働環境等に関する基礎調査～
主な調査結果
 - ・フロントの業務範囲
 - ・フロントの定着状況
 - ・定着しづらい理由
 - ・定着に向けた取り組みと課題
 - ・フロントへの過剰要求
- ⑤ <技術レポート>「転造ねじ」配管継ぎ手を使用した給排水管について～給水管の耐震性向上に向けて～(日本総合住生活(株))
 - ・プレシールコア継手(転造ねじ配管用管端防食継手)の特徴
 - ・プレシールコア継手を使用した給水配管の施工性
 - ・耐震性について
 - ・公的住宅での採用事例
- ⑥ <各地からの情報>委員会活動を活用して知恵ある管理組合運営に取り組む(びゅうパーク南仙台管理組合、築17年154戸)

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27日（木）13時30分～16時30分 所沢市マンション管理無料相談会 市役所1階市民ホール
「マンション管理士による相談会」 **私も相談員として参加、お待ちしております。**
問合せ先 所沢市役所 街づくり計画部 都市整備課住宅グループ 04-2998-9208
URL http://www.city.tokorozawa.saitama.jp/kurashi/jutaku/tatemono/h23mansion_muryou_soudan/index.html
- ② 3月1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 「電気料金削減について」～マンション共用部分の電気料金適正化を目指して～
(株)イーマックスコーポレーション 代表取締役 宮崎 嘉久 氏
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/20140301seminar.pdf>
- ③ 3月4日（火）～7日（金） 東京国際展示場「東京ビッグサイト」
SECURITY SHOW
防犯カメラや入退管理システム、ホームセキュリティなど、社会の「安全・安心」を実現する最新の製品・サービスを
紹介するセキュリティ総合展
主催 日本経済新聞社
URL <https://messe.nikkei.co.jp/ss/>
- ④ 3月29日（土）13時30分～14時30分 川口市朝日東公民館 川口駅バス市立高校バス停下車徒歩3分
講演「大規模修繕工事の進め方」 埼玉県マンション管理士会会員
(14時30分～無料相談会)
主催 埼玉県マンション管理士会 参加費 無料
後援 川口市ほか
申込先 埼玉県マンション管理士会 048-250-6316
URL <http://www.saitama-mankan.com/140329-KWGCsemi.pdf>

Ⅳ【こんな時どうする？】

1. 理事長が、転勤によりマンションからを転出してしまった場合？

Q1. 任期中に理事長が転勤で住戸を売却し転出した場合の対応はどうしたらいいのでしょうか？

A1. 管理規約で理事長選任をどう定めているか確認しましょう。

標準管理規約第35条第2項では、理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する。第3項で、理事長、副理事長および会計担当理事は、理事の互選により選任する・・・となっています。

理事長が転出した場合

① 規約に定める理事の人数が欠けることへの対応（理事の補充）

② 理事長が欠けることへの対応（理事長の選任）

この二点への対応が必要になります。

理事の補充については、規約に特別の定めがなければ、臨時総会で選任することになります。

ただそれだけのために臨時総会を開催しないためには、管理規約に「役員が転出、死亡その他の事情により任期中で欠けた場合、補充の役員を理事会で選任することができる。」といった規定を設けておくことが必要です。

②の理事長の選任は、①の理事の補充に合わせて、規約どおりに理事の互選で選任となります。

この間は、副理事長が理事長の職務をその職務として担うこととなります。副理事長が、自動的に理事長になるということではありません。

V【トピックス】

① 東京青山の億ション工事で最強トリオが引き起こした前代未聞の大失敗（ケンブラッツ総合メール）



ザ・パークハウスグラン南青山高樹町（写真：ケンブラッツ）

工事の不具合で販売中止・契約解除

東京都港区南青山7丁目に建設中の高級マンション「ザ・パークハウスグラン南青山高樹町」が、工事の不具合により販売中止・契約解除の事態に追い込まれた。事業主は契約解除に際して購入者に手付金を返し、迷惑料を支払うなどの対応をとる。工事の不具合とは、配管や配線を通すための「スリーブ」といわれる貫通孔が、設計図が示す通りに入っていないことがあったこと。まさに前代未聞の大失敗である。

事業主は三菱地所レジデンス、設計監理は三菱地所設計、建築施工者は鹿島建設、設備工事施工者は関電工。

② 首都圏中古マンション価格強含みで推移、4ヵ月連続の上昇/東京カンテイ調査 2014.02.20

（株）東京カンテイは20日、2014年1月の三大都市圏・主要都市別「中古マンション70平方メートル価格月別推移」を発表した。同社データベースに登録されたファミリータイプの中古マンションの売り希望価格を、行政区単位に集計・算出して70平方メートルあたりに換算した。

首都圏の中古マンション価格は2,854万円（前月比0.8%増）と、小幅ながら4ヵ月連続で上昇。前年同月比も1.9%のプラスとなった。東京都の3,752万円（同0.8%増）や神奈川県2,448万円（同0.5%増）、埼玉県1,863万円（同0.4%増）、千葉県1,857万円（同0.1%増）と引き続き上昇。消費増税に伴う経過措置が適用期限を迎えた昨秋以降、価格は強含みで推移している。

主要都市では、東京23区が4,108万円（同1.0%増）、横浜市が2,569万円（同0.9%増）、さいたま市2,139万円（同0.6%増）、千葉市1,751万円（同0.5%増）と、すべて上昇した。

近畿圏は1,821万円（同0.3%増）と、安定推移。大阪府は1,874万円（同0.3%増）と3ヵ月ぶりに上昇。兵庫県は1,779万円（同0.1%増）と横ばいだった。

中部圏は1,503万円（同0.4%増）と13年2月以来となる1,500万円超え。愛知県は名古屋市など主要行政区が弱含みとなったことで、1,556万円（同0.3%減）と3ヵ月ぶりに下落した。

VI【特集】住戸内リフォーム工事 やってはいけないこと ～基本的なトラブルの防止へ～

（マンションリフォーム技術協会会報第19号より）

<第1回>

リフォーム準備でやらなければいけないこと「**共用部分の汚れ・傷付け防止（養生を必ず行う）**」

リフォーム工事を行う住戸まで、作業員はリフォーム資材・工具類を運搬するためマンションの共用部分を通路として使用します。駐車場から建物の玄関、エレベーターや共用廊下・階段までリフォーム工事住戸へ至る通路の汚れや傷付け防止を必ず行ってください。キッチンカウンター、ユニットバス、管材などの搬出入時における共用部分の壁などへの傷付け、撤去した排水管内部の付着物による床汚しなどで管理組合とトラブルになり、リフォーム工事を注文した区分所有者の責任で補修することになります。搬入・搬出資材等は、周囲を傷つけず汚さないように適度な強度を持ち液体などを密封できる包装材などを用いて丁寧に運ぶようにしてください。傷付けや汚れのリスクを考慮し、通路の床壁にシート類を敷いたり、掛けたりすることがトラブル防止になります。共用廊下などに敷く材料は、雨の日に滑らない材料を選定することも必要です。

*本記事は、事業者向けのものかもしれませんが、管理組合・区分所有者にとって価値がありますので今後10回くらいに分けて掲載させていただきます。次回は「**給水設備でやってはいけないこと**」です。

Ⅶ【ひとりごと】「放した馬は捕まえられるが、放した言葉は捕まらない」

色あせた写真、古い領収書。箸が1本、なにかの部品、そしてお年玉袋……。中身まで残っていて思わず歓声を上げる。引っ越しで家具を動かすと、乱雑な過去と遭遇する。でも、その度に感慨にふけっけては、日が暮れてしまう。喜怒哀楽を封じて手だけを動かす。

▼今年もまた異動や転勤の季節がやってきた。住宅地のあちこちで、停車中のトラックや粗大ゴミが目立つようになった。この週末からが一番忙しい勝負の時。引っ越し業者の親方が、そう張り切っていた。消費税の引き上げで住宅の工事も増えている。街全体がそわそわした空気に包まれ、経済の鼓動が聞こえる気がする。

▼モンゴルの遊牧民は、引っ越しに特別の感情を抱かないそうだ。年に4回も移動するのだから当然だろう。物をため込めば、運ぶのが面倒で置き場所もとる。日本人ひとり当たりの所有物の数は約1万個だが、モンゴル人は約3百個だという。おそらく多くの日本人は、本当は要らない物に囲まれて、窮屈に暮らしている。

▼「放した馬は捕まえられるが、放した言葉は捕まらない」「百歳の人はいないが千年の言葉はある」。モンゴルの格言である。物に執着しない人々は、その代わり言葉を大切にするという。言葉とは、心の記憶であり想念であろう。見習うべきかもしれない。引っ越しは、自分にとり何が本当に大切かを問う好機でもある。

(2月21日 日経新聞朝刊 春秋より)

コミュニケーションとは、会話のキャッチボールです。いかに投げるかではなく、いかに受け止めるか、受け止められるかですべてが決まります。受け手は、相手の話し方、身振り、手振り、話す速度、視線といったものから相手の思いを感じ取ります。

会話ではなく、言葉になってしまうと、話し方、身振り、手振り、話す速度、視線はありません。

つい先日の森元総理の浅田真央さんに関する発言もわかりです。森さんの真意は真央さんを批判しようというものではなかったと思います。森さんの発言の全体(表情、話し振り等を含め)を聞いているとよくわかります。「あの子は、いつも大事な時に転ぶ」という一部の言葉だけを聞くと何だろうということになりますね。

しかし、言葉は言葉、自分自身何か不用意な言葉を発していなか気を付けなければ……

「放した言葉は捕まえることはできない」ですから。「覆水盆にかえらず」といいます。

以上