

## I 【マンション管理新聞から】

2012.05.15号

- ① 旧々耐震基準、旧耐震基準のマンション耐震改修工事への融資金利等の優遇措置を、高層住宅管理業協会が住宅金融支援機構へ要望書提出。
- ② エレベーターの保守点検業務に関する標準契約書と仕様書の作成に着手、年内作成を目指す(国土交通省)
- ③ 節電対策に際して、ランプの間引き点灯に注意、期待通りの節電にならないケースやランプ寿命が短くなる恐れも(一般社団法人日本電球工業会)
- ④ 大規模修繕工事の工事費を水増しし、背任容疑で逮捕された理事長、当該マンションの委託管理会社を事実上支配している疑い(青梅市の投資型マンション)
- ⑤ 非常用電源確保と地域貢献を考え、屋上に太陽光発電システム導入、補助金利用で初期費用 187 万円(築 22 年の都内マンション、総戸数 62 戸)

2012.05.25号

- ① マンション管理会社の 2012 年版総合管理受託戸数ランキング発表、第 1 位日本ハウズイング、第 2 位大京アステージ、第 3 位東急コミュニティー(マンション管理新聞社)
- ② 「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」第 5 回会合開催、管理組合役員等への就任の専門家等の資格要件等検討(国土交通省)
- ③ 都内 4 管理組合から 2200 万円詐取容疑で、管理会社元社員を逮捕(管理会社スペース)
- ④ 宮城県内マンション 1460 棟、東日本大震災における市区町ごとの被災状況調査、耐震性能より地盤の良し悪しが大きな影響(東京カンテイ)

2012.06.05号

- ① 被災マンション法改正等の政策提言を 7 月までに検討(日本マンション学会第 21 回北海道大会にて)
- ② 2012 年 1~3 月の東京都内の流通既存分譲マンションの管理費等の設定値調査結果公表(マンション管理新聞社)
- ③ 緊急地震速報・津波警報と連動してエントランスオートロックシステムの自動解除システム提供開始(テレネット)

## II 【マンション管理センター通信5月号から】

- ① マンションのコミュニティを考える(マンション管理センター 主席研究員 廣田信子)
  - ・マンションのコミュニティとは
  - ・コミュニティ形成の工夫
  - ・合意形成できるコミュニティを
- ② 管理組合会計の区分経理を考える(公認会計士 小川聡)
  - ・マンション管理組合の目的と区分経理
  - ・区分経理における収支報告書
  - ・収益事業と区分経理
- ③ <ルポタージュ> エレベーターを新設して付加価値増進に取り組む  
斜面地マンションのためEV新設と既設EV更新に併せて他の大規模修繕実施(総戸数 62 戸 9 階建築 28 年 川崎市のマンション)
- ④ <先月の相談から> 管理組合法人に関する相談(マンション管理センター 管理情報部部長)
  - ・管理組合法人とは
  - ・管理組合を法人化するための意味
  - ・管理組合法人設立のための手順
  - ・管理組合法人の管理規約について
  - ・管理組合法人規約作成の留意点
- ⑤ <法律のひろば> マンション敷地の土地収用(弁護士 渡辺 晋)
  - ・公共事業用地取得の概要
  - ・マンション敷地の土地収用 法律関係の主体等
- ⑥ <技術レポート> 大規模修繕工事の管理のポイントⅡ~生活環境の保全、クレーム防止~(マンションリフォーム推進協議会技術委員会委員 丸山和人)
  - ・工事期間中の問題・・足場・外部養生、床養生・内部養生、騒音振動
  - ・仕上がりの問題・・色の違い、清掃不足、屋上バルコニーの水溜り、漏水

### Ⅲ【平成20年度マンション総合調査から】(第21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、回答2,167組合)

今回は、他のマンションの計画修繕工事にかかわる建物・設備調査診断の実施状況をみてみましょう。

#### 1) 計画修繕工事の実施状況(対象2,167組合 実施工事項目は重複回答)

##### ① 実施状況

実施	1,464
未実施	433
不明	270
計	2167

##### ② 1,464組合の実施工事内容

工事種類	組合数	平均実施年数
外壁塗装等(躯体・塗装・タイル等)	1,145	11.8
鉄部塗装等	1,297	8.7
屋上防水	1,119	11.5
建具金物等(サッシ・玄関ドア等)	636	12.2
給水設備	763	13.7
排水設備	561	14.8
昇降設備	422	17.1
機械式駐車場設備	188	10.0

#### 2) 建物・設備の調査・診断の依頼先等(計画修繕工実施の1,464組合)

依頼先等	組合数	割合
マンション管理業者に依頼	602	41.1%
修繕工事請負業者がサービスで実施してくれた	144	9.8%
建築士事務所に依頼	185	12.6%
調査・診断専門業者に依頼	157	10.7%
高層住宅管理業協会の「マンション保全診断センター」に依頼	6	0.4%
建築・設備維持保全協会の「マンションドック」に依頼	1	0.1%
調査診断は実施したが依頼先は不明である	10	0.7%
調査診断は行わなかった	36	2.5%
不明	323	22.1%
計	1,464	100.0%

マンション管理業者に依頼が最も多く、次いで建築士事務所、専門業者に依頼となっています。

計画修繕工事実施にあたっては、建物・設備の調査診断をしっかりと実施し、自分たちのマンションの建物・設備の状況を正確に把握し、その状況に合った工事仕様を定め計画修繕工事を実施することが大切です。正確な建物設備の状況把握と適切な工事仕様の実施が、長期的な建物設備の維持管理に生きてきます。少しコストはかかっても適切な建物・設備の調査診断を実施したいものです。

#### 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 6月30日（土）13時30分～14時30分 立川市民会館 第2会議室 西国立駅徒歩7分  
講演 「マンション修繕積立金のに関するガイドラインについて」～適正な修繕積立金の目安とは～  
マンション管理士 山田 弘明 氏  
セミナーの後 相談会予定（14時30分～16時30分）  
主催 首都圏マンション管理士会 参加費 無料  
後援 立川市  
申込先 首都圏マンション管理士会多摩西部支部 090-6317-6774 担当土屋  
URL <http://www.kanrisi.org/sibuHP/tama/inf8.cgi>
- ② 6月30日（土）13時～15時 三郷市瑞沼市民センター4階講座室 新三郷駅徒歩15分  
講演 「管理組合としての災害対策について」 埼玉県マンション管理士会 長岐 行男 氏  
「災害対策に関する事例紹介・情報交換会」 パネルディスカッションとフリートーク 参加者  
セミナーの前 無料相談会開催（10時30分～12時）  
主催 三郷市 一般社団法人埼玉県マンション管理士会 参加費 無料  
後援 埼玉県、埼玉県マンション居住支援ネットワーク、マンション管理センター他  
申込先 三郷市開発指導課 048-930-7743  
URL <http://saitama-mansion.net/semina-3-tirasi-h240630.pdf>
- ③ 7月7日（土）13時15分～15時45分 飯能市富士見公民館集会室 東飯能駅徒歩7分  
講演 「管理会社との上手な付き合い方」～管理会社の変更を考える時～  
首都圏マンション管理士会 長尾 英俊 氏  
「高齢居住者問題に管理組合はどう対応するのか」  
首都圏マンション管理士会 会員 社会福祉士 和賀井 英雄 氏  
セミナーの後 無料相談会（15時50分～17時）  
主催 埼玉県マンション居住支援ネットワーク、埼玉県、飯能市 参加費 無料  
協力 一般社団法人首都圏マンション管理士会埼玉県支部  
申込先 埼玉県都市整備部住宅課 民間住宅 マンション支援担当 048-830-5573  
URL <http://saitama-mansion.net/semina-2-tirasi-h240707.pdf>
- ④ 7月8日（日）13時30分～16時 さいたま市生涯学習総合センター多目的ホール 大宮駅西口徒歩5分  
講演 「今、マンション管理組合に求められる防災力」 首都圏マンション管理士会 中澤 紳行 氏  
「大規模修繕工事の失敗に学ぶ」 NPO 匠リニューアル技術支援協会 常務理事 玉田 雄次 氏  
セミナーの前 無料相談会開催（10時～11時30分）  
主催 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 参加費 無料  
協力 一般社団法人首都圏マンション管理士会埼玉県支部 NPO 匠リニューアル技術支援協会  
申込先 さいたま市建設局建築部住宅課 048-829-1520  
URL <http://saitama-mansion.net/semina-2-tirasi-h240708.pdf>

#### V【トピックス】

##### ① 親族が孤独死すると100万円以上請求される

「原状回復費」に加え「風評被害」に対する慰謝料も発生。

具体的には「お祓いの費用」「部屋の特殊清掃費」「残物処理費」「空室期間の家賃」「下落分の家賃」「風評被害に対する慰謝料」など。

不動産投資ポータルサイトを運営する（株）ファーストロジックが、アパート・マンションオーナーに実施した「賃貸物件における孤独死、自殺、事件・事故死」に関するアンケート調査から

- ② 緊急節電対策に際して、ランプの間引き点灯のご注意・・・(2011年5月日本電球工業会)  
 節電を目的に蛍光灯照明器具などでランプをはずして間引き点灯すると、期待する節電効果が得られない、他のランプの寿命が短くなるといった問題が発生する恐れがあるという発表がされています。下記のURLでご確認ください。

URL [http://www.jelma.or.jp/99news/pdf/setuden\\_mabiki.pdf](http://www.jelma.or.jp/99news/pdf/setuden_mabiki.pdf)

- ③ 首都圏マンション動向・・・(東京カンテイ資料)

2011年の新築・中古マンション価格(70㎡換算価格)

新築M 4,293万円(前年4,377万円) 年収倍率7.91倍(前年7.94倍)

中古M 3,125万円(前年3,048万円) 年収倍率5.76倍(前年5.53倍)

首都圏の新築マンション価格は低下していますが、中古マンション価格は上昇、勤労者の年収倍率もそれぞれ7.91倍、5.76倍と買いにくさは特に改善されていないようです。

## VI【ひとりごと】

リクルートSUUMOなんでもランキングに下記のアンケート調査がありました。  
 同じマンションにいたらいやだなと思うのはどんな人？



- |                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| 1位：楽器を弾く・ドラムを叩く人・・・46.6%  | 6位：他人のゴミをじろじろ見る人・・・36.4% |
| 2位：夜な夜なパーティーを開く人・・・45.6%  | 7位：挨拶をしない人・・・34.0%       |
| 3位：歩きタバコでマンション内を歩く人・44.9% | 8位：ゴミを玄関外に放置する人・・・33.3%  |
| 4位：すぐ文句を言ってくる人・・・42.0%    | 9位：挨拶をしないと怒る人・・・18.9%    |
| 5位：他人の生活を詮索してくる人・・・39.1%  | 10位：立ち話が長い人・・・10.0%      |

以上のように、音に対する「イヤ」が上位、あとは、タバコ、そしてプライベートを詮索・邪魔されたくないといったものが続いています。

平成20年度マンション総合調査では、マンション内トラブルの63.4%が居住者間の行為・マナーをめぐるものであり、その中でも生活音をめぐるものが一番でした。

さて、皆様が「イヤ」と思う人はどんな人でしょうか。

マンション居住では、異なる地域・異なる場所で生まれ生活してきた人たちが、マンションと言う一つの建物で新たな社会を形成していくわけです。

そこは、同じ建物に暮らす地域性、マンション建物設備の適切な維持管理及び良好な住環境の確保といった共通の目的を持つ人たちの集まりなので、人同士の結びつきが発展する要素を本質的には持っているわけです。

上記のランキングにあることも、マンション内コミュニティを醸造していくことで解決できることも多々あると思います。

マンション管理組合としては、マンションにはコミュニティの発展する要素は本質的存在していることをベースとし、コミュニティ醸造のちょっとした仕掛け作りを考え、実行していきたいものです。

そんなに難しく考えることなく！



以上