

I 【マンション管理新聞から】

2013.02.15日号

- ① 大京アステージがジャパンリビングコミュニティと合併し、受託管理戸数 40 万戸超に、管理会社単体で首位へ（合併は 4 月 1 日予定）
- ② マンションの新たな管理ルール検討会は、2012 年 8 月の第 9 回を最後に会合が途絶えている、管理規約のコミュニティ形成規定見直し、価値割合に応じた議決権割合等の調整で難航（国土交通省）
- ③ 石川県金沢市で起きたシンドラー社製 EV 死亡事故と同系列 EV 所有者等に改修計画提出を求める考え（国土交通省）
- ④ 建物調査診断費の助成事業を 7 月にスタート、補助上限 20 万円（豊島区）

2013.02.25日号

- ① マンション売れない！築 27 年で初の大規模修繕（総戸数 18 戸の板橋区の自主管理マンション）
- ② 管理会社の「駆けつけサービス」等の専有部サービスの調査。総合管理受託戸数ランキング 20 位以内の管理会社対象。全社導入済み（マンション管理新聞社調査）
- ③ ドラム式洗濯機対応の専用架台の販売・設置を開始。既存防水パンの機種に合わせて設置可能（テクノテック）
- ④ マンションの高圧一括受電に関する規制緩和をめぐり、経済産業省と一括受電業者間で受変電設備の取り扱いと点検方法で激しい攻防。（内閣府の規制・制度改革委員会）

2013.03.05日号

- ① 2月28日ユナイテッドコミュニティーズの全株式の取得を完了、コミュニティワンほかの管理会社は、東急グループとなる（東急コミュニティー）
- ② 給水システム変更に合わせて井戸設置、防災対策及びマンションと地域をつなぐツールとして活用（港区の三田第2コーポラス、96戸）
- ③ 昨年2月の「管理組合が区分所有者以外の第三者に駐車場を貸す場合の課税関係」国税庁見解から一年、その現状を管理会社に調査、サブリース業者から断られているケースも（マンション管理新聞社）

II 【マンション管理センター通信 2月号から】

- ① 事例から考える大規模修繕等に関するトラブル（弁護士 佐原専二）
大規模修繕工事に関する裁判事例を通して、トラブルを未然に防ぐための管理組合としての対応等
- ② 区分所有法制定施行 50 周年（東京大学名誉教授 稲本洋之助）
 - ・先取り立法としての区分所有法
 - ・都市の標準的な居住形態化と昭和 58 年改正
 - ・新たな管理課題の出現と平成 14 年改正
- ③ マンションストックの再生技術（その 2）耐久性・耐用性（国土交通省マンション政策室 武井利行）
 - ・耐久性耐用性分野の課題
 - ・高経年化した建物の再生
 - ・耐久性耐用性分野の再生技術
 - ・マンションの修繕工事
- ④ <先月の相談から>管理組合会計に関する相談事例から（マンション管理センター管理情報部次長 原 昇）
 - ・管理費会計の過不足と修繕積立金会計
 - ・収支予算承認前（新会計年度開始から総会開催日までの期間）の管理費等の支出について
 - ・財産状況の監査業務について
- ⑤ <行政情報>平成 23 年度神戸市高経年マンション実態調査
神戸市内の築 30 年以上の小規模マンション（総戸数 30 戸未満）を中心とした実態調査（有効回答数 136 組合の調査結果）
- ⑥ <マンションニュース>マンションの外装建具、手すり、貯水槽の維持管理について（一般財団ベターリビング 神永裕光）
 - ・玄関ドア、サッシ、墜落防止手すり など
- ⑦ <技術レポート>劣化現象とその対策（2）～設備は居住者の視点がとても大事～（日本建築家協会 宮城秋治）
 - ・水を見張る
 - ・見えない排水
 - ・設備の取替え
 従来の給排水管は、おおむね 30 年位で取り換え時期を迎える。管理組合には、長期修繕計画に合わせて、専有部分のリフォームを誘導する工程表と改修指針を示すことが望まれる

Ⅲ【平成20年度マンション総合調査から】(第30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)

今回は、建替えの必要性について区分所有者の考えをみてみましょう。(区分所有者向け調査)

1) 建替えの必要性についての考え方(4,599人の回答)

<回答>

	建物が相当老朽化又は陳腐化しているため建替えが必要である	建物が相当老朽化又は陳腐化しているが、修繕工事又は改修工事さえしっかり実施すれば建替えは必要ない。	建物は老朽化も陳腐化もしていないため、今のところは建替えは必要ない。	不明	合計
20歳未満	1		3		4
20歳代		3	31		34
30歳代	12	75	455	3	545
40歳代	18	206	821	9	1,054
50歳代	37	270	790	12	1,109
60歳代	39	375	785	17	1,216
70歳以上	28	206	355	7	596
不明	1	10	23	7	41
合計	136	1,145	3,263	55	4,599
%	3.0%	24.9%	71.0%	1.1%	100.0%

「建物は老朽化も陳腐化もしていないため、今のところ建替えは必要ない」が71.0%となっています。平成20年調査時の回答者の建物取得時期からの経過年数18年未満が、概ね74%というところから上記のような結果になっていると思われます。次回の調査結果に注目していきたいと思えます。

「建物が相当老朽化又は陳腐化している」という認識の1,281回答の中では、「修繕工事をしっかり実施すれば建替えは必要ない」という回答が、概ね90%となっている点も大事なことと思えます。

<回答者のマンション取得時期> (経過年数はマンション築年数と必ずしも一致しない)

取得時期	経過年数 (平成20年時点)	人数	%
昭和39年以前	44年～	7	0.2%
～昭和44年	39～43年	24	0.5%
～昭和49年	34～38	74	1.6%
～昭和54年	29～33年	203	4.4%
～昭和59年	24～28年	363	7.9%
～平成元年	19～23年	441	9.6%
～平成6年	14～18年	603	13.1%
～平成11年	9～13年	1,016	22.1%
～平成16年	4～8年	1,019	22.2%
平成17年以降	3年未満	758	16.5%
不明		91	1.9%
合計		4,599	100.0%

～平成元年までの%合計は、24.2%

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 3月30日（土）13時30分～15時30分 ちよだプラットフォーム4階会議室 竹橋駅徒歩3分
講 演 「マンション防災アドバイザー派遣制度の上手な活用法」 千代田区防災アドバイザー
主 催 財団法人まちみらい千代田 参加費無料
申込先 財団法人まちみらい千代田 住宅まちづくりグループ
URL <http://chiyoda-days.jp/amenity/event/2013-03/13033001.htm>
- ② 4月13日（土）13時30分～16時30分 埼玉会館3B 浦和駅西口徒歩6分
講 演 「業務委託契約更新時の留意点」 埼玉管センター理事長 高橋剛衛 氏
「組合費滞納対策」 東急コミュニティー 債権回収専門部署
主 催 NPO 法人埼玉マンション管理センター 参加費 500円
後 援 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
申込先 埼玉管センター事務局 048-823-9288
URL <http://www.saikancenter.org/250413annai.html>
- ③ 4月16日（日）18時～20時30分 かながわ労働プラザ4階 第3会議室 石川町駅北口徒歩3分
講 演 「マンション大規模修繕工事」～資産価値向上を含めた工事内容を検討する～
（エントランス内外の改修・建具の更新工事・外構の改修工事・建築金物の更新他）
浜管ネット技術者部会・専門業部会
主 催 NPO 横浜マンション管理組合ネットワーク 参加費 1,000円
申込先 横浜マンション管理組合ネットワーク事務局 045-911-6541
URL <http://hamakan-net.com/documents/2013/20130416seminar.pdf>
- ④ 4月23日（火）13時30分～16時 日本教育会館8階 第1会議室 神保町駅徒歩3～7分
講 演 「理事会運営細則モデル」解説 マンション管理センター 原昇 氏
弁護士 佐藤 貴美 氏
主 催 マンション管理センター 受講料 3,000円
申込先 マンション管理センター管理情報部 03-3222-1517
URL http://www.mankan.or.jp/01_seminar/pdf/tseminar250423.pdf

V【トピックス】

- ① 「別府欠陥マンション訴訟終結」～最高裁の画期的判断から6年、原告側に重い立証責任？～
最高裁が元マンションオーナーである原告と設計・施工者である被告両者の上告を棄却したことにより、1996年8月大分地裁に提訴されたRC造マンションの欠陥を巡る訴訟が2013年1月に終結した。
17年間争われた中で、最高裁は2度にわたり福岡高裁の判決を、差し戻していた。その差し戻しのなかで、最高裁は、2007年「建物は、建物利用者や隣人、通行人などの生命、身体または財産を危険にさらすことがないような安全性を備えていなければならないとし」『建物としての基本的な安全性』の判断を示した、更に、2011年7月には「放置すればいずれは危険が現実化する場合も基本的な安全性を損なう瑕疵にあたる」との判断を示していた。
結果的に、福岡高裁は、建物の一部に不法行為に当たる瑕疵があるとし、被告に3800万円の賠償を命じた。しかし原告の請求額は3億5000万円であり、大きな隔たりのある判決確定となった。
この判決は、原告側に不法行為に対する過大な立証責任を求めているものとなった。

② 「窓ガラス等の改修工事の費用負担者に係る裁判例」～仙台高裁平成21年12月24日判決～

専用使用部分の窓ガラス、サッシの戸車、クレセント部分等の経年劣化を原因として、一部の区分所有者等に一括修繕がなされた場合に、通常使用に伴う修繕なのか否かが争われた裁判。

同部分の経年劣化は専用使用者のみの通常使用に伴うものであると認定された。ただし、通常使用に伴う管理であっても、規約や総会決議によって管理組合がその費用を負担する旨の特段の定めがある場合には管理組合が負担するものであるとした上で、本件では特段の定めがないとした事例。

仙台高裁の判決を不服とした区分所有者は、最高裁に上告した。しかし、最高裁は上告理由等がないとして上告を認めない決定をし判決が確定。(平成22年4月23日)

〈参考〉

標準管理規約

第7条(専有部分の範囲)

- 1、対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸とする。
- 2、前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。
 - 一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
 - 二 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
 - 三 窓枠及びガラスは、専有部分に含まれないものとする。

第21条(敷地及び共用部分等の管理)

敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

VI【ひとりごと】～彼岸におもう～

彼岸とは、サンスクリット語(古代インド語、仏教等の礼拝用言語)の波羅蜜多を訳したもので「向こう岸に渡る」という意味です。つまり、煩悩に満ちた現世「此岸」(しがん)から極楽浄土の世界である「彼岸」(ひがん)に渡るという願いの言葉なのです

彼岸会は、春分と秋分の日を中日として、前後の3日ずつ計7日の間に行われる法会で、この行事は日本だけに見られるものです。彼岸の中日は昼と夜の時間が等しくなる日です。

この日は、「国民の祝日に関する法律」より、春分の日(自然をたたえ、生物をいつくしむ日)、秋分の日(祖先をうやまい故人を偲ぶ日)と定められたわけです。

「暑さ寒さも彼岸まで」といわれるように、春の彼岸を迎える頃になると厳しかった冬にも別れを告げ、花の咲き競う春がきて、緑さわやかな初夏にむかいます。秋の彼岸になれば猛暑もおさまり、やがて秋も深まってゆきます。

このような季節の境目にこのような法会があることは四季の変化に富んだ日本ならではのことに幸せに思います。さて、お彼岸を迎えるにあたっては、次の準備等をされ、ご家族そろってお墓参りをされるとよろしいかと思えます。

- ① お仏壇、仏具の掃除
- ② お墓の掃除
- ③ 供花やお供え果物・菓子、精進料理をお供えする(霊園によっては、供物は持ち帰らないといけない場合があります)
- ④ お墓参りでは事前に卒塔婆を依頼しておく(宗派により不用の場合もあります)

現世にいる我々は、彼岸を願いながらも、今を、今日一日を精一杯生きていき、その積み重ねにより、生活しているマンション・地域・街を少しでも彼岸に近づけるようにしたいものです。日常五心を思い出しながら・・・

私も、4月1日から会社人を卒業し「マンション・地域・ネクスト研究室」として社会人スタートをします、詳細は次号でお話しいたしますが、どうぞご支援宜しくお願い致します。

以上