

**I 【マンション管理新聞から】**

2013.05.15 日号

- ① 東急コミュニティー上場廃止へ。東急不動産は10月1日に傘下の東急コミュニティーと東急リハブルと経営統合を実施し、持ち株会社体制へ移行すると発表。持ち株会社東急ホールディングスを設立する。
- ② スマートマンション化事業の事業者として、新たに18事業者が採択され、MEMS（マンション・エネルギー・マネジメント・システム）のサービス事業者は24事業者となった。24事業者の中に東急コミュニティーと伊藤忠アーバンコミュニティの管理会社2社が採択された。（一般社団法人環境共創イニシアチブ）
- ③ 国土交通省へ「マンションに安心・安全で長く住もうための要望」を提出（マンション管理業協会）
- ④ 国土交通省の検討会で取り上げられている「標準管理規約のコミュニティー関連条項削除」について、削除することなく現行の維持が望ましいとの意見公表（日本マンション学会）

2013.05.25 号

- ① 2013年3月末現在、管理会社の総合管理受託戸数ランキング発表、1位 大京アステージ、2位 日本ハウズイング、3位 東急コミュニティー（マンション管理新聞社）
- ② 日本ハウズイングと合人社は、沖縄と北海道に管理業の合併会社設立、設立予定はともに7月1日
- ③ 2012年度マンション管理業者への一斉立ち入り検査結果発表、154社へ立ち入り検査し、68社に是正指導、是正指導率は44.2%で前年より5.1%減少（国土交通省）

2013.06.05 号

- ① 元会計担当社員による着服と保管口座の印鑑保管により星光ビル管理（本社大阪）に業務停止命令。星光ビル管理の収納口座から管理組合の保管口座に移管する際に出金した現金の一部を着服。6管理組合の被害額約4000万円（国土交通省九州地方整備局）
- ② 地方自治体の罹災証明書の判定基準に応じて保険金を支払う管理組合向けの「地震補償保険」が開発された。保険金は組合で設定できる。火災保険とのセットは不要（SBI少額短期保険）

**II 【マンション管理センター通信5月号から】**

- ① 新たな組合員への対応と理事長の心構え（弁護士渡辺晋）  
マンションの円滑な運営のため有益と考えられる基本的知識とマンション独自のルールについて
  - ・共用部分の管理
  - ・住み方のルール
  - ・管理の仕組み
  - ・管理費・修繕積立金
  - ・理事長としてすべきこと
  - ・より良いマンションに向けた取り組み
- ② マンションストックの再生技術（その5）防災性、高齢者対応（国土交通省マンション政策室 武井利行）
  - ・共同住宅ストックの防災機能の目標水準
  - ・電力・上水の確保、EVの稼働
  - ・防災のための行動計画
  - ・共同住宅ストックの高齢者対応分野の課題
  - ・高齢者対応の再生技術
- ③ <先月の相談から>ペット飼育に関する相談から（マンション管理センター）
  - ・ペット飼育の可否についての規定がない
  - ・ペット飼育についての規定が曖昧
  - ・ペット飼育禁止のマンションでの違反飼育対策
  - ・ペット飼育が容認されているマンションでの飼育の乱れ
- ④ 東京都マンション実態調査について～耐震化促進に向けた基礎データの収集～（東京都都市整備局 住宅政策推進部）
  - ・調査概要 アンケート調査・現地調査
  - ・調査項目 管理について、耐震について

東京都マンション 総数 133,188 棟を対象  
うち分譲マンション 53,213 棟  
賃貸マンション 79,975 棟
- ⑤ <技術レポート>マンション修繕工事費に関する最近の状況1（建設物価調査会 総合研究所）  
調査会が実施している「集合住宅改修工事のマクロ的価格傾向に関する研究」から、最近の外壁修繕工事費の傾向の解説
  - ・戸数と工事費の関係
  - ・撤去範囲と工事費の関係等

### Ⅲ【平成20年度マンション総合調査から】(第33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、専有部分のリフォーム工事実施状況をみてみましょう(4,599世帯の重複回答)

#### 1) リフォーム実施件数

| 取得時期   | 平成20年<br>時点での<br>築年数 | 対象<br>住戸数 | 間仕切<br>り壁を<br>変更し<br>た間取<br>りの模<br>様替え | 和室の<br>洋室へ<br>の模様<br>替え | 洋室の<br>和室へ<br>の模様<br>替え | 床のフ<br>ローリ<br>ングへ<br>の模様<br>替え | キッチ<br>ンのリ<br>フォー<br>ム | 浴室の<br>リフォー<br>ム | トイレ<br>のリフォー<br>ム | その他 | リフォー<br>ムは<br>実施し<br>ていな<br>い | 不明 |
|--------|----------------------|-----------|--|-------------------------|-------------------------|--------------------------------|------------------------|------------------|-------------------|-----|-------------------------------|----|
| S39年以前 | 44年以上                | 7         | 2                                      | 1                       |                         | 1                              | 2                      | 2                | 1                 | 1   | 3                             | 1  |
| ～S44年  | 39～44年               | 24        | 4                                      | 7                       |                         | 12                             | 14                     | 16               | 16                | 5   | 3                             |    |
| ～S49年  | 34～39年               | 74        | 24                                     | 21                      | 4                       | 37                             | 53                     | 55               | 46                | 18  | 5                             | 1  |
| ～S54年  | 29～34年               | 203       | 38                                     | 45                      | 8                       | 114                            | 111                    | 134              | 108               | 37  | 25                            | 1  |
| ～S59年  | 24～29年               | 363       | 61                                     | 65                      | 10                      | 179                            | 141                    | 180              | 146               | 63  | 66                            | 1  |
| ～H元年   | 19～24年               | 441       | 63                                     | 47                      | 8                       | 154                            | 96                     | 111              | 106               | 72  | 178                           | 5  |
| ～H06年  | 14～19年               | 603       | 53                                     | 43                      | 13                      | 130                            | 82                     | 95               | 110               | 64  | 341                           | 5  |
| ～H11年  | 9～14年                | 1,016     | 63                                     | 56                      | 16                      | 141                            | 93                     | 102              | 109               | 90  | 702                           | 8  |
| ～H16年  | 4～9年                 | 1,019     | 49                                     | 45                      | 11                      | 106                            | 78                     | 78               | 64                | 63  | 791                           | 10 |
| H17年以降 | 3年以下                 | 758       | 52                                     | 43                      | 7                       | 72                             | 68                     | 54               | 62                | 63  | 586                           | 10 |
| 不明     |                      | 91        | 11                                     | 7                       |                         | 22                             | 13                     | 12               | 13                | 8   | 49                            | 4  |
| 合計     |                      | 4,599     | 420                                    | 380                     | 77                      | 968                            | 751                    | 839              | 781               | 484 | 2,749                         | 46 |

#### 2) 取得時期別リフォーム内容別実施割合(単位：%)

| 取得時期   | 平成20年<br>時点での<br>築年数 | 合計    | 間仕切<br>り壁を<br>変更し<br>た間取<br>りの模<br>様替え | 和室の<br>洋室へ<br>の模様<br>替え | 洋室の<br>和室へ<br>の模様<br>替え | 床のフ<br>ローリ<br>ングへ<br>の模様<br>替え | キッチ<br>ンのリ<br>フォー<br>ム | 浴室の<br>リフォー<br>ム | トイレ<br>のリフォー<br>ム | その他  | リフォー<br>ムは<br>実施し<br>ていな<br>い | 不明   |
|--------|----------------------|-------|--|-------------------------|-------------------------|--------------------------------|------------------------|------------------|-------------------|------|-------------------------------|------|
| S39年以前 | 44年以上                | 100.0 | 28.6                                   | 14.3                    | 0.0                     | 14.3                           | 28.6                   | 28.6             | 14.3              | 14.3 | 42.9                          | 14.3 |
| ～S44年  | 39～44年               | 100.0 | 16.7                                   | 29.2                    | 0.0                     | 50.0                           | 58.3                   | 66.7             | 66.7              | 20.8 | 12.5                          | 0.0  |
| ～S49年  | 34～39年               | 100.0 | 32.4                                   | 28.4                    | 5.4                     | 50.0                           | 71.6                   | 74.3             | 62.2              | 24.3 | 6.8                           | 1.4  |
| ～S54年  | 29～34年               | 100.0 | 18.7                                   | 22.2                    | 3.9                     | 56.2                           | 54.7                   | 66.0             | 53.2              | 18.2 | 12.3                          | 0.5  |
| ～S59年  | 24～29年               | 100.0 | 16.8                                   | 17.9                    | 2.8                     | 49.3                           | 38.8                   | 49.6             | 40.2              | 17.4 | 18.2                          | 0.3  |
| ～H元年   | 19～24年               | 100.0 | 14.3                                   | 10.7                    | 1.8                     | 34.9                           | 21.8                   | 25.2             | 24.0              | 16.3 | 40.4                          | 1.1  |
| ～H06年  | 14～19年               | 100.0 | 8.8                                    | 7.1                     | 2.2                     | 21.6                           | 13.6                   | 15.8             | 18.2              | 10.6 | 56.6                          | 0.8  |
| ～H11年  | 9～14年                | 100.0 | 6.2                                    | 5.5                     | 1.6                     | 13.9                           | 9.2                    | 10.0             | 10.7              | 8.9  | 69.1                          | 0.8  |
| ～H16年  | 4～9年                 | 100.0 | 4.8                                    | 4.4                     | 1.1                     | 10.4                           | 7.7                    | 7.7              | 6.3               | 6.2  | 77.6                          | 1.0  |
| H17年以降 | 3年以下                 | 100.0 | 6.9                                    | 5.7                     | 0.9                     | 9.5                            | 9.0                    | 7.1              | 8.2               | 8.3  | 77.3                          | 1.3  |
| 不明     |                      | 100.0 | 12.1                                   | 7.7                     | 0.0                     | 24.2                           | 14.3                   | 13.2             | 14.3              | 8.8  | 53.8                          | 4.4  |
| 全体     |                      | 100.0 | 9.1                                    | 8.3                     | 1.7                     | 21.0                           | 16.3                   | 18.2             | 17.0              | 10.5 | 59.8                          | 1.0  |

\*全体では、「床のフローリングへの模様替え」が21.0%と最も多く、「浴室のリフォーム」「トイレのリフォーム」「キッチンのリフォーム」と続いている。

\*築34年までに50%以上の世帯が、浴室・トイレ・キッチン等の水回り関係のリフォーム工事を実施している。

\*全体の平均%は、築14～19年の%に近くなっている(たまたま?)

\*築20年前後から床、水回り関係のリフォーム実施割合が増加しだしている。

\*組合として実施する給排水管等更新工事の進め方の参考にしてください。

#### 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（日）13時～16時30分 さいたま市生涯学習センター多目的ホール 大宮駅 西口徒歩5分  
講 演 「管理会社との付き合い方」 埼玉県マンション管理士会 芝原 三朗 氏  
「大規模修繕工事の失敗事例に学ぶ」～長期修繕計画の誤算～  
匠リニューアル技術支援協会 玉田 雄次 氏  
「雑排水の居室内逆流事故とその訴訟を体験して」埼玉マンション管理支援センター 金子 吉人 氏

主 催 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、埼玉県、さいたま市参加費 無料  
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.html>

- ② 7月6日（土）13時15分～17時 飯能市市民活動センター 丸広百貨店飯能店7階  
講 演 ミニセミナー マンションの防犯対策～オートロックの安全神話～  
マンションの防災対策～被災地に学ぶ防災対策～  
\*二つのテーマ終了後「無料相談会」実施

主 催 首都圏マンション管理士会 埼玉西部地区 参加費 無料  
URL <http://www.kanrisi.org/gyouzi/hanno20130706.pdf>

- ③ 7月13日（土）13時30分～15時30分 さいたま市民会館うらわ 706 集会室 浦和駅 西口徒歩7分  
講 演 「管理組合として取り組む“修繕積立金を利用した”専有部の給排水管工事の要点」  
埼玉マンション管理支援センター 鈴木 俊之 氏  
「すべて一緒だと思いませんか？ 排水管の寿命を左右する洗浄と今話題のオゾン洗浄について」  
埼玉マンション管理支援センター 竹下 哲夫 氏

主 催 NPO 法人埼玉マンション管理支援センター 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 埼玉マンション管理支援センター 048-823-9288  
URL <http://www.saikancenter.org/annai250713.html>

- ④ 7月11日（木）18日（木）19時～20時30分 練馬区立勤労福祉会館会議室 大泉学園駅 南口徒歩3分  
講 演 7月11日「管理組合運営～マンション管理の在り方～」 匠リニューアル技術支援協会会員  
7月18日「長期修繕計画～建物の老いへの賢い対応～」 //

主 催 NPO 法人匠リニューアル技術支援協会 資料代 500円/回  
申込先 練馬区立勤労福祉会館 03-3923-5511  
URL <http://www.npo-takumi.or.jp/event/>

- ⑤ 7月19日（金）18時30分～20時15分 ソニックシティビル5階502号 大宮駅 西口徒歩3分  
講 演 「大規模修繕工事の失敗事例に学ぶNO2」  
第1部 給排水設備工事 匠リニューアル技術支援協会会員  
第2部 電気通信工事 //

主 催 NPO 法人匠リニューアル技術支援協会 資料代 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 匠リニューアル技術支援協会 03-5999-5661  
URL <http://www.npo-takumi.or.jp/event/>

## V【トピックス】

- ① 「東京都区部で復調エリア拡がる」～中古マンション 70㎡価格月別推移—東京カンテイ 6/20 リリース～  
2013年5月の首都圏中古マンション価格は、価格水準の高い東京都での事例数減少が影響して、前月比-0.4%の2,759万円と3か月連続で下落した。都県別で見ると、東京都(+0.1%、3,634万円)や埼玉県(+0.4%、1,791万円)では小幅に上昇、神奈川県では横ばいの2,378万円となった。一方、千葉県では全般的に弱含んだことで-0.8%の1,779万円と3ヶ月連続で下落した。  
\*東京都は2ヶ月連続の小幅上昇、価格は平均築20年前後の物件となっている
  
- ② 「既存住宅インスペクション・ガイドライン公表」～国土交通省6月17日～  
国土交通省では、中古住宅・リフォームトータルプラン(平成24年3月)に基づいて、消費者が中古住宅の取引時点の物件の状態・品質を把握できるようにするため、第三者が客観的に住宅の検査・調査を行うインスペクションにつき、検査・調査を行う者の技術的能力の確保や検査・調査の項目・方法等のあり方について検討を行い、今般「既存住宅インスペクション・ガイドライン」をとりまとめました  
このガイドラインは、中古住宅売買時の利用を前提とした目視等を中心とする基礎的なインスペクションである既存住宅の現況検査について、検査方法やサービス提供に際しての留意事項等について指針を示すこととする。  
これにより、事業者による適正な業務実施を通じて、既存住宅インスペクションに対する消費者等の信頼の確保と円滑な普及を図ることを目的とする。  
\*インスペクションとは、インスペクター(該当する領域の専門家)が商品・サービスを体験して、品質実態を評価すること。
  
- ③ 「要援護者名簿、市町村に義務化」～改正災害対策基本法成立～  
自力避難が難しい障害者や高齢者ら「災害時要援護者」の名簿作成を市町村に義務付ける改正災害対策基本法が17日、参院本会議で可決、成立した。国の調査で障害者の死亡率が住民全体の2倍に上った東日本大震災を教訓に、個人情報保護との兼ね合いに敏感な市町村に法的な「お墨付き」を与え、名簿の作成・活用を促進する。  
\*要援護者名簿とは：障害者や介護の必要な高齢者らについて、市区町村が氏名や住所のほか、同居家族、障害や持病などを登録。各自の避難箇所も併せて作り、災害に備える。2004年の新潟・福島豪雨で多くの高齢者が犠牲になったのがきっかけで、05年に国が市区町村向けの整備指針を作った。  
*\*命に優先する個人情報なんてないですね！*

## VI【ひとりごと】～この国の国民でよかった！～

皆様ご承知と思いますが、6月21日朝ヨットが浸水し、救命ボートで漂流していたフリーキャスター辛坊治郎さんが救助されたときに語った感謝の言葉です。

### 「この国の国民でよかった！ありがとうございます！」

そして注目されたのがマッコウクジラと救難飛行艇 US-2

救難飛行艇 US-2 は「海難事故の救助を目的とした救難飛行艇で、海上自衛隊は平成18年度から配備。湖での離着水が中心のロシアやカナダの飛行艇とは違い、波高3メートルの荒海でも着水できる世界唯一の飛行艇とされる。航続距離は4700キロメートルで巡航速度は480キロ。」という素晴らしい性能の救難飛行艇です。

今回は波高3～4メートルの中で辛坊さんたちを救助し、一躍脚光を浴びるのではないのでしょうか！

US-2 とそれを制作した日本の技術が、そして、平時から海洋国として海難事故への備えしっかりと準備をしてきていたことが。

さて、南海トラフ巨大地震、首都直下地震等大規模災害への対応が切迫したものになっていますが、一旦巨大地震が起きれば、今回の海難事故のように自衛隊等がすぐ救助できる状況にならないことは、皆様ご承知のとおりです。そこで大事なことは、日ごろから防災への準備をしておくことです、その準備は？ 皆さんのUS-2は？ マンション・地域として自助・互助の精神で防災の準備を組織的に進めていきましょう。

### 「このマンションの住民でよかった！この地域・まちの住民でよかった！みんなありがとう！」

と天災地変の時にもこう心から思えるようにしたいものです

以上