

## I 【マンション管理新聞から】

2013.07.15日号

- ① 社の都防災力向上マンション認定制度において、管理組合法人申請のナイスアーバン泉中央（築18年87戸）が認定された。同管理組合は防災活動の計画と実施において2つ星を獲得（仙台市）
- ② 2012年度マンション管理業者一斉立ち入り検査における是正指導会社数は68社。検査会社数154社の4.4%。うちマンション管理業協会会員15社（対象61社の24%）管理協会会員と非会員に20%の開き（国土交通省）

2013.07.25号

- ① 「違法貸ルーム問題」で「マンションの1住戸を改修して多人数の居住の用に供する事案に係る情報提供の要請」をマンション管理業協会等に依頼。建築基準法違反の疑いあり（国土交通省）
- ② 高齢者の安否確認、防犯の機能の「安心・安全・見守りサービス」、セキュリティー端末をコンセントに差し込むだけで使用できる、設置工事は不要（管理会社のダイワード）
- ③ 地域のコミュニティ形成活動の支援を目的とした「宮っ子のいえアドバイザー派遣制度」を開始。空き家、集会所などを開放して地域やマンション住民の「つどい場」開設などの支援を行う（兵庫県西宮市）

2013.08.05号

- ① 改正被災マンション法規定の災害として東日本大震災を指定する政令が7月31日公布・施行された。公費解体した仙台市内のマンションでは敷地売却に向けた敷地共有者等の集会開催計画が動き出す。
- ② オークラハウジングにマンション管理適正化法81条に基づく指示処分。処分理由は①保管口座の印鑑保管②同一条件の管理受託契約更新における全区分所有者に対する重要事項説明書の未交付と管理者等への重要事項説明書の未交付・未説明③管理受託契約成立時の書面の未交付（国土交通省中部地方整備局）
- ④ 9年前から携帯基地局の賃料収入を得ている管理組合に5年分遡り法人税の追徴課税（税務署の指摘）
- ⑤ 都市再構築戦略検討委員会は中間とりまとめを策定・公表。一定エリアへの集住化の促進等（国土交通省）

## II 【マンション管理センター通信7月号から】

① 管理組合が行う自主点検（マンション管理センター）

- ・点検は、なぜ必要か
- ・管理組合が行う自主点検とは
- ・自主点検の実施

② &lt;先月の相談から&gt;駐車場の運営に関する相談から（マンション管理センター）

- ・駐車場使用料金の決定方法について
- ・駐車場の増設について
- ・外部駐車場への借り上げについて
- ・余剰駐車場の対策について
- ・駐車場の防犯対策について
- ・違法駐車について

③ マンション管理適正化法の基礎知識～マンション管理士制度～（弁護士 佐藤貴美）

- ・マンション管理特有の問題への対応～マンション管理士の意義～
- ・マンション管理士制度の概要
- ・組合がマンション管理士を活用する際の留意点等

④ 平成24年のマンション関連判例を概観する（創価大学法科大学院教授 花房博文）

- 最高裁判決～地裁判決まで8件の事例、下記はその中の3例
- ・マンションの区分所有者が業務を担当する役員等を誹謗する文書を配布したり、受注工事を妨害したりする行為
- ・区分所有者である指定暴力団組長が専有部分を暴力団事務所へ無断改造した場合
- ・階上の区分所有者の子供による昼夜を問わない騒音に対して、階下の区分所有者に不法行為に基づく慰謝料・治療費・測定費用等の損害賠償請求と差止請求が認められた事例

⑤ &lt;技術誌&gt; インターホンの保守点検と更新（インターホン工業会）

- ・インターホンはどこに繋がっている？
- ・保守点検・メンテナンスの実例
- ・劣化診断制度
- ・長期修繕計画
- ・マンション用インターホン設備での注意点
- ・更新工事の実例

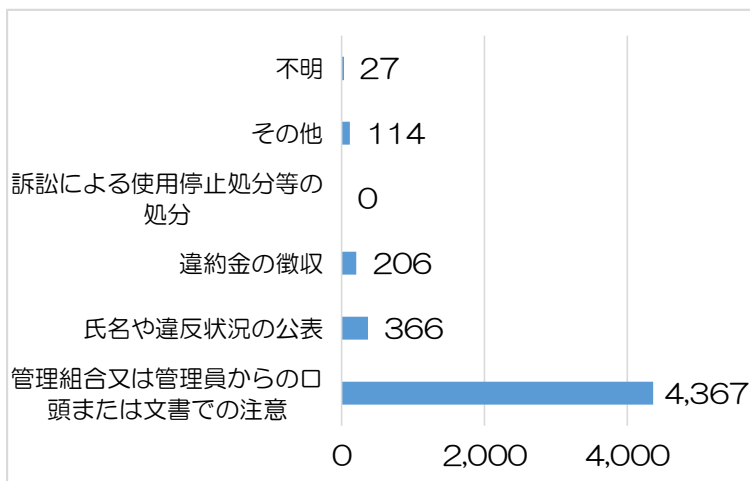
### Ⅲ【平成20年度マンション総合調査から】(第35回 次回に続く)

(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、共同利益違反行為への対処すべき方法について組合員個人の考えを見てみましょう(4,599世帯の重複回答)

#### 1、軽度の違反

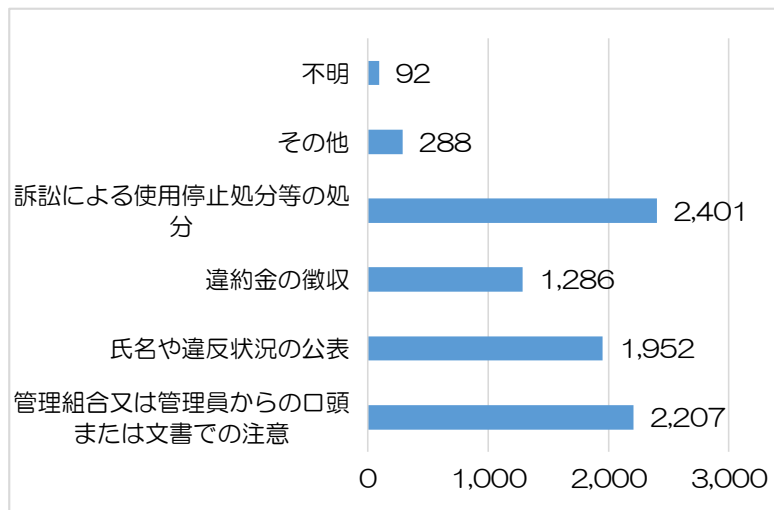
対処方法	回答数	割合
管理組合又は管理員からの口頭または文書での注意	4,367	95.0%
氏名や違反状況の公表	366	8.0%
違約金の徴収	206	4.5%
訴訟による使用停止処分等の処分	0	0.0%
その他	114	2.5%
不明	27	0.6%



割合は、回答者 4,599 に対する%

#### 2、悪質かつ重大な違反

対処方法	回答数	割合
管理組合又は管理員からの口頭または文書での注意	2,207	48.0%
氏名や違反状況の公表	1,952	42.4%
違約金の徴収	1,286	28.0%
訴訟による使用停止処分等の処分	2,401	52.2%
その他	288	6.3%
不明	92	2.0%



割合は、回答者 4,599 に対する%

\*通常は、管理組合又は管理員からの口頭または文書での注意が 95%となっています。また悪質かつ重大な違反では訴訟による使用停止が多くなっています。

\*氏名公表については、公表までの注意・勧告等の経緯が整理されていることが必要になると考えます。(開き直って組合等から名誉棄損等で訴えられないように、また訴えられても大丈夫なように留意しましょう。)

### 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)

- 8月22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予定、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  
[http://www.city.tokorozawa.saitama.jp/kurashi/jutaku/tatemono/h23\\_mansion\\_teikisoudankai/index.html](http://www.city.tokorozawa.saitama.jp/kurashi/jutaku/tatemono/h23_mansion_teikisoudankai/index.html)

- ② 8月31日(土) 13時30分～15時30分 浦和コミュニティセンター 13集会室 浦和駅東口徒歩1分  
 講演 「マンションのトラブルとその対応策」 埼玉マンション管理支援センター 深尾 雅彦 氏  
 「マンションの維持管理における保険の重要性」 ライフサポート(株) 代表取締役 小林 治夫 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/annai250830.html>
- ③ 9月7日(土) 13時15分～15時45分 飯能市富士見地区行政センター集会室 東飯能駅徒歩7分  
 講演 「管理費・修繕積立金の未納問題」～解決のための取り組みについて～  
 首都圏マンション管理士会 理事 花村 成康 氏  
 「管理組合役員のための手引き」～マンションの日常点検と管理～  
 首都圏マンション管理士会 支部長 新井 斉 氏  
 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 首都圏マンション管理士会 埼玉県支部  
 申込先 飯能市役所 建築課 042-973-2170
- ④ 9月14日(土) 13時30分～16時 亀戸文化センター 5F 第1研修室 亀戸駅北口徒歩2分  
 講演 「マンション管理とまちづくり」～スタートした豊島区マンション管理推進条例～  
 豊島区都市整備部マンション担当課長 園田 香次 氏  
 「管理組合の立場から見たマンション条例」 NPO 日住協会長 川上 湛永 氏  
 主催 NPO 日本住宅管理組合協議会 参加費 1000円  
 申込先 NPO 日本住宅管理組合協議会 03-5256-1241  
 URL <http://www.mansion-kanri ikumiai.or.jp/honbu/2614.html>
- ⑤ 9月27日(金) 13時30分～16時30分 住宅金融支援機構すまい・るホール 水道橋駅徒歩3分  
 講演 「マンションの震災対策～今、ここからはじめよう～」  
 「マンション管理組合の震災対応」 千葉大学教授 小林 秀樹 氏  
 「東日本大震災と管理組合」 NPO 東北管理組合連合会 紺野 智博 氏  
 「マンションと防災」 危機管理勉強会 ～斎藤塾～ 斎藤 實 氏  
 主催 マンション管理センター 資料代 1,000円  
 申込先 マンション管理センター 03-3222-1518  
 URL [http://www.mankan.or.jp/01\\_seminar/seminar\\_in.html](http://www.mankan.or.jp/01_seminar/seminar_in.html)

## V【トピックス】

- ① 「国土交通白書」～「若者の暮らしと国土交通行政」～30代で進む持ち家離れ～

国土交通省は、7月2日に下記で始まる2012年度の国土交通白書を公表しました。

「はじめに、かつて、我が国には、多くの人々がたどる「標準的な」ライフコースがあった—学校を卒業した後、正規雇用で就職し、20代で結婚し、子供を持つ。住居については、親元を離れて、まずは借家に住み、その後持ち家と、ライフステージに応じて住み替えをする—。

しかし、現代の人々の暮らしは、ライフコースのそれぞれの段階で多様化しており、以前の人々の暮らしとは大きく異なるものとなっている。進学率が高まる中で失業率や非正規雇用割合は上昇しており、経済的な不安から、結婚、出産・子育てに踏み出せず、単身や夫婦のみで暮らす人々が増えている。また、郊外に一戸建てを構えるのではなく、利便性の高いまちの中心部にマンションを購入したり、民間賃貸住宅で暮らしたりする者も増えている。」

30代の持家離れに関して、東京圏では全国的トレンドとは異なり、少し持ち直す傾向があることも指摘されています。

興味のある方は、下記をご覧ください。

URL <http://www.mlit.go.jp/hakusyo/mlit/h24/hakusho/h25/index.html>

## ② 「違法シェアハウスの設計は懲戒に」

国土交通省は、建築士関連の団体に、建築基準法違反のある建物の設計や監理を実施した場合、建築士法第10条に基づく懲戒処分の対象となることなどを挙げ、違法なシェアハウスの設計に関与すると懲戒になる可能性を指摘。違法シェアハウスのタイプには、①オフィスや倉庫などと称し多人数の居住実態があるもの、②マンションや戸建て住戸内を改修して多人数が居住できるようにしているものがある。

マンションにおいては、管理規約に専有部分改修工事の事前申請・承認制を織り込んでいくことが求められます。現在の標準管理規約に準拠している規約には同制度は織り込まれており、規約違反の改修工事に対し原状回復を求めることもできるのではないのでしょうか。

## ③ 首都圏新築マンションの「年収倍率」が拡大～直近の最高値を更新～（東京カンテイ）

首都圏分譲マンションの年収倍率は8.74倍で、11年の7.91倍から拡大。平均年収が504万円（11年：543万円）と2年連続で減少したうえ、平均価格は4,407万円（同：4,293万円）と11年より114万円（2.7%増）上昇したことで年収倍率が拡大、直近の最高値を更新した。

なお、全国で最も年収倍率が高かったのは東京都の9.84倍。

年収倍率が拡大し、新築マンションに手が届きにくい状況となっている。

また、首都圏の築10年中古マンション年収倍率も6.12倍で、11年の5.76倍から拡大。平均価格は3,085万円（同：3,125万円）と11年より40万円（1.3%減）減少したが、平均年収が504万円（11年：543万円）と2年連続で減少したことで年収倍率が拡大した。

（平均価格は、70㎡換算価格）

## VI【ひとりごと】～心をまるく「和顔愛語」～

お盆も終わりました、みなさん墓参りに行かれ祖先の恩に手を合わせてこられましたか？

さて、管理組合の総会・理事会に望むとき、心が硬くなっていませんか？ 話をするとき胸の前で腕組みをかたくしていませんか？

そんな時、「和顔愛語」を思い出してください。

和顔愛語とは、穏やかな表情・笑顔と思いやりのある話し方で人に接することです。いつも穏やかな顔でいれば、心も穏やかになります。周りにいたわりの言葉をかけていけば、心が優しくなります。

目を三角にしたあなたの不機嫌は、あなた一人に止まらず周りに伝わっていきます、そんな中ではコミュニケーションはとれないし、大事な話も纏まらず、それぞれにギスギスした心が残るだけです。

また反対に、上機嫌も同じように周りに伝わっていきます。

そうであれば、誰しもみんな、気分よく人と接し・話をし・生活していくことを望むのではないのでしょうか。

いつも気分よくしようと思っても、なかなか思い通りにならないのが人間社会です。

夫婦間、親子間のコミュニケーションにおいてもそうですし、マンション居住者間のコミュニケーションにおいては、なお更ではないのでしょうか。

しかし、和顔愛語の意味するところは、他人の問題ではなく、自分の心をまるく・柔らかく持っていく自分自身の問題です。

和顔愛語の精神のもと、他人への敬意を忘れず、言うことを受け入れ、言外の意味を読み取りながら、コミュニケーションを深め、素敵なコミュニティのある・居住価値のあるマンションを創出していきたいものです。

以上