

I 【マンション管理新聞から】

2013.12.15日 25日合併号

- ① 12月11日機械式立体駐車場の安全対策検討委員会が開催された。死亡事故の要因等を分析し、子供の突発的な動きに起因する事故は、ハードや法整備だけでは対応しきれない「ヒューマンエラー」の面が指摘された。(国土交通省)
- ② 東日本大震災で被災し、昨年8月に建物の解体を終えていた「東仙台マンション」の敷地共有者等集会在12月8日に開催され、被災マンション法に基づく敷地売却決議が行われた。被災マンション法は改正されたが、具体的事業手法は提示されていない中、独自に事業手法を構築。
- ③ 名古屋시가、昨年9月公表の築31・32年と築33年以上に区分した「分譲マンション管理実態調査」について。同調査は、既存マンションの問題解決に向けた支援施策推進の基礎資料とすることが目的(名古屋市)
- ④ マンション管理関係の2013年10大ニュース。第1位「被災マンション法改正、東日本大震災適用。第2位旧耐震対象に敷地売却等導入を検討、第3位シェアハウス分譲でもトラブル。(マンション管理新聞社)
- ⑤ 2013年管理会社5大ニュース。第1位高齢者支援のサービスに各社が注力。高齢者からの相談にワンストップでの対応体制整備。第2位電力関連事業に高まる関心。第3位今年も続く大手管理会社による買収・合併(マンション管理新聞社)

2014.01.05号

- ① マンションの建物・敷地売却制度、自治体認定で要件緩和。併せて譲渡所得税等軽減の税制改正案の通常国会提出も(国土交通省、法務省)
- ② 耐震・断熱改修工事等に、戸当たり100万円の補助を。長期優良住宅化リフォーム推進事業を始める(国土交通省)
- ③ 「老朽化&旧耐震基準だから建替え」は賃貸借契約の更新拒絶の「正当事由」には該当しないとの判決(東京地裁)
- ④ 2013年下半年期管理費等初期設定地調査発表(マンション管理新聞社)
- ⑤ 12月17日に政府は国土強靱化政策大綱と脆弱性評価指針を決定。国家としてのリスクマネジメント。「住宅・都市」「老朽化対策」も推進分野

II 【マンション管理センター通信 12月号から】

- ① 特別セミナー「マンションの震災対策～今、ここから始めよう～」から(マンション管理センター廣田信子) 9月27日セミナーのダイジェスト版
- 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)
 - ・長期修繕計画について
 - ・保管すべき図面
 - ・保管方法について
 - ・保管図書のデジタル化
- ③ <先月の相談から>管理組合の防砂化・防犯に関する相談から(マンション管理センター)
 - ・局地的豪雨への対策
 - ・防災マニュアルの作成
 - ・居住者名簿の作成
 - ・災害時におけるペットの飼育管理
 - ・防犯カメラの設置
 - ・日常の防犯活動
 - ・窓枠・ガラスの改良
- ④ <レポート>「マンションみらいネット」を活用して円滑な管理運営に取り組む
 - ・みらいネットBコース(文書・図面の電子化等)
 - ・デジタル化のメリットを説明
 - ・掲示板や情報交換に活用
 - ・みらいネットに期待する機能とは
- ⑤ 高層マンションでの防災品について～使用実態調査を踏まえて～(東京消防庁)
 - ・高層建築物(高さ31メートルを超える建築物)
 - ・防災品には防災物品と防災製品の2種類
 - ・アンケート調査結果
- ⑥ 大規模団地における居住者の防災意識を考える(関東学院大学教授 大塚雅之)
 - ・揺れや損傷・放射性物質への不安
 - ・ライフラインの断絶とトイレの使用がカギ
 - ・高まる防災意識、非常トイレや雨水利用の必要性
 - ・自然エネルギー利用と節電意識の啓発
- ⑦ <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))
 - ・切削ねじと転造ねじ
 - ・転造ねじの特徴
 - ・転造ねじの配管での懸案事項
 - ・開発したプレシールコア継手
- ⑧ <各地からの情報>京都議定書を契機に省エネ改修に取り組む(西京極大門ハイツ管理組合法人)

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2日（日）14時～16時 小手指タワース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 「給排水設備の劣化への対応」～快適なマンションライフを実現し、次世代へマンションを引き継いでいくために～
マンション・地域・ネクスト研究会会員 一級管工事施工管理技士 檜山 裕一 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/20140202seminar.html>
- ② 3月1日（土）14時～16時 小手指タワース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
- ③ 2月2日（日）13時～16時 東京国際フォーラム 有楽町駅徒歩1分
講演 「安心のための瑕疵保険とは」 予定 国土交通省担当
「安心できる大規模修繕工事の進め方」 マンション計画修繕施工協会会員
「大規模修繕工事に取り組んでみて」 全国マンション管理組合連合会会員
主催 全国マンション管理組合連合会、マンション計画修繕施工協会
後援 マンション管理センター、マンション管理業協会、日本マンション管理士会連合会他
申込先 マンション大規模修繕セミナー事務局 0120-640300
URL http://www.mks-as.net/topics_detail10/id=796
- ④ 2月8日（土）13時～16時30分 川口総合文化センター・リリア 11階大会議室 川口駅西口徒歩1分
講演 「首都圏直下地震に備える方策」～避難生活に困らない自助・共助の知識～
埼玉県マンション管理士会 マンション管理士 及川 忠良 氏
「マンションの設備の寿命って？」～設備調査は？改修工事のポイントは？
埼玉マンション管理支援センター 副理事長 鈴木 俊之 氏
意見交換会（15時30分～16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、川口市他 参加費 無料
協力 埼玉県マンション管理士会、埼玉マンション管理支援センター
申込先 埼玉県都市整備部住宅課 総務・民間住宅・マンション担当 048-830-5573
URL <http://www.saitama-mankan.com/140208-KWGCflier.pdf>
- ⑤ 2月15日（土）13時30分～15時40分 セシオン杉並 視聴覚室 丸ノ内線 東高円寺駅 徒歩5分
講演 「初めて理事になった方が知っておくべきこと」 杉並マンション管理士会 会長 田村 晃清 氏
主催 杉並マンション管理士会
共催 杉並区 参加費 無料
申込先 杉並マンション管理士会
URL <http://suginami-mankan.org/140215.pdf>
- ⑥ 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

IV【こんな時どうする？】

1. 管理費、修繕積立金の改定は、普通決議？特別決議？

Q1. 今度の総会で、修繕積立金の改定を議案として提出しようとしています。総会時の議決は普通決議でしょうか、特別決議でしょうか？

A1. 管理規約において、修繕積立金の金額が定められている場合（修繕積立金は別表第4に記載等と、規約本文で別表指定されている場合も含む。）は、管理規約改正の手続きになりますので、特別決議が必要となります。管理規約に規定されず、別に定めるとなっている場合は、普通決議で修繕積立金を改正できると考えられています。

最近、管理規約改正をご相談いただいた規約では、管理費、修繕積立金、駐車場使用料、駐輪場使用料等それぞれが別表第4～第6となっており、規約本文を受けた別表となっていました。

改正作業の中で、普通決議・特別決議の違いを説明し、それぞれの料金改正に対する管理組合さんの意向を確認し、規約改正をさせていただきました。

今回の場合は、規約本文においては、「別表第〇に定める管理費」との記載を、「管理費は別に定める」との記載に改正し、今後の金額改訂は普通決議で可能にしました。

また、総会の資料として、規約とは別に、〇年〇月〇日現在の管理費等一覧表を作成し、管理費、修繕積立金、駐車場使用料、駐輪場使用料を周知することにしました。

最後になりますが、管理組合運営はできるだけ多くの組合員の賛成を得よう運営すべきものです。

ただ単に、総会決議方法の違いにより、広報活動や議案の説明方法が違ってきては健全な組合運営及び住みやすいマンションは創出できないと考えています。

V【トピックス】

① 首都圏マンション供給、13年は5.6万戸 6年ぶり5万戸超え

不動産経済研究所の調査によると、2013年に首都圏で供給されたマンションは5万6476戸だった。前年比23.8%増。年間供給が5万戸を超えたのは2007年以来、6年ぶり。初月契約率の月間平均は、前年から3.2ポイント上昇して79.5%だった。「ローン金利や建築費上昇に伴う販売価格の上昇懸念などを背景に好調だった売れ行きが、旺盛な供給につながった」と同研究所では判断している。1戸当たりの平均価格は、前年比8.6%上昇の4929万円。3年ぶりに上昇した。2014年の供給予測は5.6万戸。ほぼ横ばいで推移すると見ている。

② 2013年12月 中古マンション価格 首都圏、中部圏他全域で価格上昇

東京カンテイ(東京都品川区)はこのほど、2013年12月の中古マンション売り希望価格(70平方メートル換算)をまとめた。首都圏(2831万円、前月比0.3%上昇)は東京都(3723万円、同0.3%上昇)中心部がけん引する形で、3か月連続で値上がり。近畿圏(1815万円、同0.2%下落)はわずかに下落し3か月連続の上昇がストップしたものの、1800万円台の上回る水準は維持している。中部圏(1497万円、同1.0%上昇)は1500万円が目前に迫り、明確な上昇基調だ。

③ 被災マンション解体・売却に更なる壁 (日経アーキテクチャー1月25日号)

改正被災マンション法は、被災マンションに「建て替えを前提としない解体・跡地売却」という道を開いた。しかし、同法には売却手続きなど決議後に関する規定はない。住民は新たな壁に直面している。

主な課題 (戎正晴 明治学院大学大学院教授の指摘)

1. 売却手続きなどに関する規定がなく、区分所有法を準用するなど住民が方策を探さなければならない。
2. 解体後の跡地共有者全員から敷地持ち分を集約しなければならない。
3. 不動産登記の住所変更や抵当権消滅請求など必要な手続きに時間がかかる。

東日本大震災の被災マンションで、改正被災マンション法を初めて適用した「東仙台マンション」は、法改正の閣議決定以前に、跡地売却の主体となる一般社団法人を2012年2月に設立してありました。

同法人が敷地共有権を集約し、2014年3月までに、市内の医療法人に敷地を売却し、売却代金を敷地持ち分に依りて配分する計画を進めている。

④ 首都直下地震で新被害想定 「感震ブレーカー」の設置促進など提言 (日経アーキテクチャー1月25日号)

政府の中央防災会議は、マグニチュード7.3の地震が起こると最悪の場合、死者約2万3000人、建物の全壊・焼失約61万棟、経済被害95兆円に上がると試算。

61万棟の被害試算内訳は、揺れにより約17万5000棟、液状化により約2万2000棟、火災により約41万2000棟。死者の試算では、火災により約1万6000人、建物倒壊により6400人。

報告では、「建物の耐震化や出火防止対策の強化で、被害を10分の1に減らせる」と言及。火災対策では、揺れを感知して電気を遮断する「感震ブレーカー」の100%配備を求めた。

VI 【ひとりごと】 仕事の能力が仕事の質だけでなく人間を変える

管理組合の役員の方々と一緒に仕事をさせていただいていると、いろいろな立場、キャリアの方と出会います。

管理組合運営で大切なことの一つに、活動できる方が、できる時間に、できることを、それぞれ担っていくということがあると思います。

運営がうまくいっている管理組合は、仕事をもっている現役の役員の方、リタイアされた役員の方、主婦の役員の方それぞれの方たちが、他の役員の方たちを尊重されながら、自分にできる時間に、できることを担いながら組織的に活動されています。

役員の方と仕事をさせていただくと、現役の方であろうとリタイアされた方であろうと仕事の担われ方が良く伝わってきます。特に、リタイアされた方の場合は、現役時代の仕事で鍛えあげられた能力を発揮されています。

ドラッカーが「プロフェッショナルの条件」の中で、「そもそも仕事の能力がなくては、優れた仕事はありえず、自信もありえず、人としての成長もありえない」と言っていることを思い出します。

ドラッカーは言う。「あなたは、何によって憶えられたいか」。

これは以前、かかりつけの腕のいい歯科医に聞いたことだという。歯科医の答えは「解剖医がこの人は一流の歯医者にかかっていたと言ってくれることだ」だった。これが、プロフェッショナルの条件というものであろう。

組織で働く者の場合、自らの成長は、組織の使命とも深いかわりがある。仕事に意義ありとする信念や献身とかわりがある。

自らの成長に責任を持つ者は、自分である。上司ではない。したがって、組織と自らを成長させるためには、何に集中すべきかを自ら問わなければならない。

ドラッカーはこうも言う。ペーパーワークと医師の要求に追われている病棟の看護婦は、大勢の患者を見ながらも、自らこう問わなければならない。

「彼らが私の仕事だ。他のことは邪魔でしかない。この本来の仕事に集中するにはどうしたらよいか。仕事のやり方に問題があるかもしれない。もっとよい看護ができるよう、みんなで仕事のやり方を変えられないか」と。

「自らの成長のためにもっとも優先すべきは、卓越性の追求である。そこから充実と自信が生まれる。能力は仕事の質を変えるだけでなく、人間そのものを変えるがゆえに、重大な意味を持つ」

私も、もう一度ドラッカーの言葉をかみしめ、自分を振り返り、何をなすべきか自問しながら業務に向かっていきたいと思っています。

以上