

水で世界に“waku-waku”を

Cleansui

三菱ケミカル・クリンスイ株式会社

アメニティ

集合住宅管理新聞



ネムノキ(合歓木)

マメ科

夜になると眠るように葉が閉じることからこの名がついた。花は孔雀の羽根のようで元は白く先端がピンク色。開花は6~7月頃。



差し迫った危機 猛暑のマンション熱中症対策を考える

世界気象機関(WMO)の今年1月の発表によれば、昨年の世界の平均気温は観測史上最高を更新し、1850~1900年に比べて約1.45度上昇。国内では、年平均気温は100年前と比べて1.35度上昇している。これに伴い、国内の2022年までの5年間の熱中症による死者は年平均で約1300人と熱中症の被害者が増えている。既に今年も6月10日~16日の間に熱中症で救急搬送された人は2485人(消防庁調べ)に上るなど、最近の長らく暑い夏は、命の危機と隣り合わせの季節となった。今年も暑すぎる夏が予想される中、マンションの熱中症対策を考えたい。

住居で発生する熱中症

「熱中症」と聞くと、運動中や屋外での作業中に発生するイメージがあるが、暑さに慣れないうちや、体調が悪い人、体温の調節機能が十分でない高齢者や小さい子ども等は、発症リスクが高くなる。昨年の熱中症発生数の約4割が「住居」で起きており、最も多い発生場所になっている。特に、マンション室内は熱がこもりやすい。鉄筋コンクリート造りのマンションは、コンクリートの特性上、熱を溜め込み易く、かつ、溜め込まれた熱は放出されにくい。そのため、日中に室内温度が高くなることはもちろん、最近の夏は夜になっても気温が下がらないため、夜も暑く、就寝時の熱中症リスクも高くなる。そして、室内の熱が体内にたまり、人に備わる

集会所等をクーリングシェルターに

熱中症対策として、管理組合では、建物の断熱対策を進めたいところである。しかし、断熱性能を向上させる工事は、長期修繕計画に予定されている場合は、新規項目にするほか、修繕積立金のアップや、その合意形

る団地管理組合では、自治会と協働で、団地内にある集会所(和室・洋室)を夏日に解放していた。このような対策を実施できる管理組合も多いのではないだろうか。それが難しい場合、公定し、開放を求めている。同アラート発表時は、自分の身を守ることはもちろん、周囲に声をかけたり、熱中症弱者(高齢者、病弱者等)を守ることも求めている。

今年から始まる「熱中症特別警戒アラート」

環境省と気象庁は、従来の「熱中症警戒アラート」よりも一段強い呼びかけの「熱中症特別警戒アラート」を4月24日から自治体やホームページを通じて伝えている。

個人でも十分な対策を

そして自宅では、夜間の熱中症対策として水分をこまめに補給する。枕元に水の用意、電気代を心配せずにエアコンを積極的に使用したい。

熱中症警戒アラートと熱中症特別警戒アラート比較

環境省気象庁	熱中症警戒アラート	熱中症特別警戒アラート
発表	前日の午後5時 当日の午前5時	前日の午後2時
発表基準	翌日・当日の日最高暑さ指数※(WBGT)が33(予測値)に達する場合	翌日の日最高暑さ指数※(WBGT)が35(予測値)に達する場合
健康への影響	気温が著しく高くなることにより人の健康に係る被害が生じるおそれ	過去に例のない危険な暑さ等となり、人の健康に係る重大な被害が生じるおそれ

※暑さ指数(WBGT)とは：熱中症予防を目的に提案された指標。指数が28(厳重警戒)を超えると熱中症患者が著しく増加する

過去に例のない危険な暑さが今年も予想される。最善の注意を。

NPO日住協

「第17回マンション管理大学」8月開講



硯滴

管理組合で理事の職業経験や資格を理事会格の話題にするのはご法度(禁止)だと言われる★メンバーの職業経験などが理事会の業務に役立つ場合がないわけではない★しかしそれをたてに方針を押し付けたり、反論を封じたりする人がいるから困るから★なかにはこれこれの職業経験何十年と名乗りいかにも専門家のようふるまう人もいます★最近ではこれに出身大学まで披露する例もあつた★ワンザリである★マンション管理は全体としてみれば非常に総合的な知識・経験を必要とする分野★専門家といえどもすべての分野をカバーできない★とくに会社勤めではきわめて限られた分野で仕事をしていた人が多く、マンション管理の現場にマッチした発言ができるかどうかは保証の限りでない★理事はその持っている潜在能力を發揮しながら謙虚であってほしい。

マンション関連の動き

- ・マンション標準管理規約改正/国土交通省
- ・長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント、修繕積立金に関するガイドライン改定/国土交通省
- ・外部管理者方式等に関するガイドラインを策定/国土交通省

第三の再生パイプ工法
PIPE IN PIPE
パイプの中にFRP管を作る再生工法

P・C・Gの排水管更生は耐震性を高め 配管を強靱にするライニング技術です。



東京会場

7月30日(火)~8月2日(金)

下水道展

東京ビッグサイト東ホール

技術力の違いは展示会で お確かめください!! 見る、聞く、納得する!!

次回は9/18~20「洗浄総合展」東京ビッグサイト



株式会社 P・C・G テクニカ
創業昭和39年/資本金1億4,800万円

排水管ライニングのトップランナー
首都圏本部/東京都品川区北品川5丁目7番14(1階)
本社/名古屋市中区白鳥1丁目1204番地(P-C-G TEXASビル)

電話 03-3440-6401(代)
FAX 03-3440-6402
https://www.pcgtxas.co.jp



私たちは持続可能な開発目標(SDGs)を支援しています。

フランスのマンション 日本のマンション

新潟大学 人文社会科学系フェロー 寺尾 仁

その4 荒廃

一 マンションの「荒廃」

フランスでマンションの荒廃が社会問題になるのは20世紀末で、区分所有法に「荒廃(dificulte)」という術語が挿入されたのは1994年である。

フランスの区分所有法はマンションの荒廃を二段階に分けている。

第一段階は「荒廃前(edificulte)」。管理組合が区分所有者から徴収する管理費、工事費、修繕積立金の総額のうち未収額が25%を超えるか、または管理組合総会が決算を2年続けて承認しない場合である(29-1A条)。

第二段階は「荒廃」。管理組合の財務が著しく赤字になるか、管理組合が不動産の保全を行えなくなる場合とされる(29条-1)。

フランスのマンション荒廃の判断基準は管理組合の荒廃の度合いである。

二 マンションの荒廃対策

今日、マンションの荒廃対策は荒れた物件の処理に止まらず、予防から取壊しに至る体系を成している。

対策の基礎は管理組合の登録である。不動産登記とは別に、管理組合の

中期修繕計画策定、計画で定める工事資金を蓄える修繕積立金創設という流れを構築した。工事実施に係る管理組合総会議決の多数決要件を引き下げ、工事実施を促す。

荒廃を予防しきれず劣化が進むと、是正・除去策が発動される。この段階も二つの局面がある。

第一の局面は、管理組合の正正である。「二」で述べた「荒廃前」に陥ると、地方裁判所長が管理者等の求めに応じて特別受任者を任命する。特別受任者の任務は報告書の作成、その内容は、管理組合財務と建物の分析、管理組合の収支財務均衡回復のための提案、訴訟当事者を行われ得る調停または交渉の結果、建物の安全確保のための提案である。

「荒廃」状況に進むと、地方裁判所長は特別受任者等の求めに応じて臨時支配人を任命する。臨時支配人は、管理者、管理組合総会、管理組合理事の権限の多くを委ねられ、報告書を作成。その内容は、債務弁済プランや建物区画・敷地の一部売却を含む債務整理、管理組合分割や管理費分割のための工事を含む区分所有分割、取壊し事業の実施の提案である。劣化の是正・除去の第

二の局面は建物・設備の是正・劣化除去である。建物・設備が保つべき水準は、マンションに限らず、住宅全般に適用される衛生基準(公衆衛生法典)と建物全般に適用される安全基準(建設・住居法典)である。劣化した建物には、一方では市町村長または県における国務代理官による調査、調査の結果が衛生・安全基準を満たしていない場合、管理組合・区分所有者に対して修繕命令、使用禁止、収用などの措置が取られる。他方では管理組合・区分所有者に対する工事補助金もある。

三 フランスのマンション荒廃対策の特徴

フランスのマンション荒廃対策の特徴は次の三点にまとめられる。

第一は、不動産管理と建築・住宅行政の長い歴史を通じた経験の蓄積の上にある。

第二は、マンションに限らず建物全般の荒廃に係る法は建築物全体に適用され、住宅全般の荒廃に係る法は住宅全体に適用される。マンション関連法は、マンションに固有の課題、例えば複雑な意思決定の簡素化、多様な当事者の関係の明確化などに係る規定に特化している。

第三は、日本の自治会・町内会のような占有者組織がないため日常的な管理の改善の受皿が欠けている。

二の局面は建物・設備の是正・劣化除去である。建物・設備が保つべき水準は、マンションに限らず、住宅全般に適用される衛生基準(公衆衛生法典)と建物全般に適用される安全基準(建設・住居法典)である。劣化した建物には、一方では市町村長または県における国務代理官による調査、調査の結果が衛生・安全基準を満たしていない場合、管理組合・区分所有者に対して修繕命令、使用禁止、収用などの措置が取られる。他方では管理組合・区分所有者に対する工事補助金もある。

三 フランスのマンション荒廃対策の特徴

フランスのマンション荒廃対策の特徴は次の三点にまとめられる。

第一は、不動産管理と建築・住宅行政の長い歴史を通じた経験の蓄積の上にある。

第二は、マンションに限らず建物全般の荒廃に係る法は建築物全体に適用され、住宅全般の荒廃に係る法は住宅全体に適用される。マンション関連法は、マンションに固有の課題、例えば複雑な意思決定の簡素化、多様な当事者の関係の明確化などに係る規定に特化している。

第三は、日本の自治会・町内会のような占有者組織がないため日常的な管理の改善の受皿が欠けている。

二の局面は建物・設備の是正・劣化除去である。建物・設備が保つべき水準は、マンションに限らず、住宅全般に適用される衛生基準(公衆衛生法典)と建物全般に適用される安全基準(建設・住居法典)である。劣化した建物には、一方では市町村長または県における国務代理官による調査、調査の結果が衛生・安全基準を満たしていない場合、管理組合・区分所有者に対して修繕命令、使用禁止、収用などの措置が取られる。他方では管理組合・区分所有者に対する工事補助金もある。

該当するかどうか確認を 管理組合工事でも使えるリフォーム減税制度

マンションの建物を適切な時期に修繕すること、建物に求められる機能や快適な住環境を継続するには不可欠である。そんな管理組合が行う工事が、工事の内容によっては、区分所有者個人の減税の対象となる。

2年間期限延長となったリフォーム促進税制

減税の対象となるのは、所得税と固定資産税。一定のリフォーム工事を行った際、所得税の税額控除(最終的な税額から一定額が差し引かれる)及び固定資産税の減額が受けられる。

これはリフォーム促進税制が今年度、2年間に延長されたことに伴うもの。なお今年から、子育て世帯の居住環境改善を目的に、所得税の対象リフォーム工事に、今年中に行われる子育て対応改修が創設された。

以下に、税別の減税の内容や対象となる工事、要件等の概要をまとめ

【所得税】

所得税は、一定のリフォーム工事(耐震改修・バリアフリー改修・省エネ改修・三世帯同居リフォーム・長期優良住宅化)の組織がないため日常的な管理の改善の受皿が欠けている。

【固定資産税】

固定資産税は、工事完了後3カ月以内に市区町村に申告することで、耐震改修・バリアフリー改修・省エネ改修又は長期優良住宅化リフォームを行い、最低工事費用を超える場合、翌年度の固定

【所得税】

所得税の控除額を算出するには、国土交通省が定める標準的な工事費用相当額から算出する。例えば、省エネリフォームで、窓の断熱性を高める工事を行う場合、サッシ及びガラスの交換の標準的な工事費用相当額は、m²あたり15000円となっている。それに専有部分の面積をかけた工事費である。

さらに補助金の交付がある場合は、補助金の総額に、戸別の負担割合(修繕積立金全体÷戸別



耐震改修工事等が減税の対象に
(写真はイメージです)

表1 所得税リフォーム促進税制

対象工事	対象工事限度額	最大控除額 (対象工事)
耐震	250万円	25万円
バリアフリー	200万円	20万円
省エネ	250万円 (350万円)※	25万円 (35万円)※
三世帯同居	250万円	25万円
長期優良住宅化	耐震+省エネ+耐久性	50万円 (60万円)※
	耐震 or 省エネ+耐久性	25万円 (35万円)※
子育て[拡充]	250万円	25万円

※()内の金額は太陽光発電設備を設置する場合

表2 固定資産税リフォーム促進税制

対象工事	減額割合	減額期間	減額対象範囲
耐震	固定資産税額の1/2を減額	1年※	家屋面積120m ² 相当分まで
バリアフリー	固定資産税額の1/3を減額	1年	家屋面積100m ² 相当分まで
省エネ	固定資産税額の1/3を減額	1年	家屋面積120m ² 相当分まで
長期優良住宅化リフォーム (耐震・省エネのいずれかを行うことが必須)	固定資産税額の2/3を減額	1年※	家屋面積120m ² 相当分まで

※特に重要な避難路として自治体が指定する道路の沿道にある住宅の耐震改修は2年間1/2減額(長期優良住宅化リフォームの場合は1年目2/3減額、2年目1/2減額)

出典：国土交通省作成資料より

の修繕積立金)を乗じる立金)を乗じることで、戸当たりの補助金が出るので、その金額を先の工事費から差し引く。補助を受ける場合は、同様に戸別の補助金を算出し、その金額を実際の戸別の工事費から差し引く。その金額が、最低工事金額を上回る場合、減税の対象となる。

【固定資産税】

固定資産税は、実際の工事費用から算出するたを受けるには、ほかにも細かな要件や必要書類等がある。それらについてかご確認ください。

△減税説明サイト：UR
L (https://www.mlit.g
o.jp/jutakukentiku/hou
use/jutakukentiku_hou
se_tk4_000251.html)に
詳しく説明されているの
で、そちらを参照されたい。

◇ もし、管理組合工事が減税の対象となる工事を行っていたら確認し、自分が減税の対象となるのかご確認ください。

情報INDEX

- ★新築大型マンションに荷さばき場、政府が義務付け 民間物流業者が荷さばきを使う駐車スペースを設置するよう求める。(5/28日本経済)
- ★高齢化するマンション 築50年専門家に託す「管理組合」。役員なり手が不足、リスクヘッジ期待。(5/28朝日)
- ★高齢化するマンション 管理組合の悩み、吉田修平弁護士に聞く「役員回避、高齢は理由になる?」「辞退金、法的な問題は?」「要望受け鍵預かる?」の質問にこたえる。(5/29朝日)
- ★東京23区、集合住宅「家族向け」広さ確保促す 23のうち18区は対応を義務づける条例を制定。(5/31日本経済)
- ★マンションの理事会業務、三菱UFJ信託が代行参入 金融機関でマンション管理組合の理事会業務の代行事業に参入するのは初めて。(6/5日本経済)
- ★完成間近の国立市のマンション解体へ、「富士山と重なる」と景観懸念「グランドメゾン国立富士見通り」(10階建、18戸)、事業者は積水ハウス。(6/7朝日)
- ★マンション工期3割長く 人手不足価格上昇要因に。(6/12日本経済)
- ★やさしい経済学・マンション管理の課題① ①「区分所有者は共同経営者」。「改修工事」には、多額の費用が必要で、管理組合にはどのタイミングでどの程度の投資をするのが合理的かという判断が求められる。この行為は「管理」というより「経営」と表現する方がふさわしい(一部抜粋)。明海大 学教授・小杉学(6/12日本経済)
- ★やさしい経済学・マンション管理の課題②~⑨ ②「2つの老い」が生む問題、③修繕積立金不足の構造的要因、④管理会社への過大な期待、⑤過度な依存が生む悲劇、⑥急速に拡大する第三者管理、⑦理事会を設置しない選択、⑧つながりが生む統治能力、⑨建て替え事業成立の難しさ。(6/13~24日本経済)
- ★子ども転落、4歳以下8割、死亡事故31年間で170件 消費者安全調査委員会の調査。(6/21日本経済)

標準管理規約改正

所在不明区分所有者への対応等を盛り込む

国土交通省は、マンション建物の老朽化及び居住者の高齢化という社会状況を受け、昨年来、標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関するワーキンググループにおいて続けてきた、「マンション標準管理規約」の見直し議論のとりまとめ等を踏まえ、マンション標準管理規約の改正を行った。

今回の改正点は、大きく分けて3点。

一点目は、高齢年マンションの非居住化や所在不明区分所有者の発生への対応。組合員名簿等の作成や更新について、組合員の住所等に変更があった際に、直ちにその旨を書面又は電磁的方法により管理組合に届けることを記載(第31条及び同条関係コメント)したほか、専有部分を第三者に貸与する場合、当該第三者に関する情報(第三者本人の氏名、対象住所、電話番号、緊急時の連絡先等)を管理組合へ届け出ること(第19条及び同条関係コメント)、組合員名簿を更新すること及び居住者名簿を作成・更新すること(第64条の2及び同条関係コメント)を記載した。

また、所在等が判明しない区分所有者への対応として、管理組合が所在不明区分所有者の探索を行った場合、その探索費用(登記事項証明書や住民票の写し等の交付申請費用、郵便代、その他探索に要した費用等)を当該区分所有者に請求できること(第67条の2及び同条関係コメント)等の改正が行われた。

二点目は、マンションの管理情報の見える化の推進。そのうち、修繕積立金の変更予定等の見える化のため、毎年の総会資料に長期修繕計画上の積立予定額と現時点の積立額の差や、積立金の変

三点目として、社会情勢やライフスタイルの変化に応じた対応として、E-V(電気自動車)用充電設備設置推進のため、E-V用充電設備を設置する際のルール(充電設備の使用上のルールや使用料)等を駐車場使用細則等で定めておくこと(第15条関係コメント)を記載したほか、宅配ボックスの設置工事を行う際、共用部分の加工程度が小さい場合は普通決議で実施可能との決議要件の考

マンション標準管理規約改正の概要

- 組合員名簿・居住者名簿の作成、更新の仕組み
- 所在等が判明しない区分所有者への対応
- 修繕積立金の変更予定等の見える化
- 総会・理事会資料等の管理に関する図書等の保管
- E-V(電気自動車)用充電設備の設置の推進
- 宅配ボックスの設置に係る決議要件の明確化
- ※その他、「置き配」に関する使用細則を策定する際の参考となるポイントをまとめる

管理業者による管理者方式の留意事項等を整理

国土交通省は、マンション管理組合であることが規定される管理業者が管理に就任するケースが見られる現状を踏まえ、「外部専門家の活用ガイドライン」を再構成し、「マンションにおける外部管理方式等に関するガイドライン」を制定した。

同ガイドラインは3章で構成され、第1章では外部管理者方式でも、マンション管理の主体は管理組合に不利が生じること

適切な修繕積立金を確保

長計作成・修繕積立金ガイドラインを改定

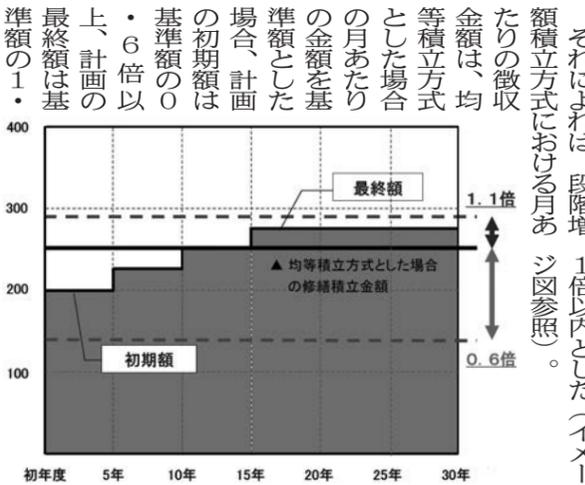
修繕積立金の積立方式には、計画期間中の積立額を均等に「均等積立方式」と、計画期間当初の積立額を抑え、段階的に増額していく「段階増額積立方式」がある。

安定的な修繕積立金の確保には、均等積立方式が望ましいが、段階増額方式を採用するマンションでは、計画期間中の修繕積立金の水準が大幅に上

防ぐ観点から、別表の8つの論点を掲げ、管理業者管理方式において留意すべき事項や望ましい等々を規定した。

管理業者管理方式のガイドライン論点

- ①既存マンションにおいて管理業者管理方式を導入する場合のプロセス
- ②新築マンションにおいて管理業者管理方式が導入される場合の説明のあり方
- ③管理組合運営のあり方(管理者権限の範囲等)
- ④管理業者管理方式における通帳・印鑑の望ましい保管のあり方
- ⑤管理業者が管理者の地位を離れる場合のプロセス
- ⑥日常の管理での利益相反取引等におけるプロセスや区分所有者に対する情報開示のあり方
- ⑦大規模修繕工事におけるプロセスや区分所有者に対する情報開示のあり方
- ⑧監事の設置と監査のあり方



ぶっくがいと

『マンション防災・設備の知識』

及川忠良著、東京図書出版発行



マンションの防火管理体制、管理規約における防災対策の位置づけ、エレベーターの防災対策、長周期地震対策、防災設備の定期検査、組合員名簿と居住者名簿などについて項目ごとにわかりやすく解説。定価1650円(税込)

確かな技術と安価な工事費

排水管再生工事のパイオニア マルライナー工法

BCJ-審査証明-57

ライニングイメージ

▲排水管立って管の現状 ▲ライニング後

トラブルライナー工法

排水管再生工事のパイオニア

株式会社 マルナカ

〒254-0014 神奈川県平塚市四之宮7-1-27
TEL 0463-79-6161 FAX 0463-79-6160
E-mail: marunaka@maruliner-honbu.co.jp
URL http://www.maruliner-honbu.co.jp

建物診断から

設計・監理まで

豊富な実績を誇るグループです

マンション・ユニオン 保全設計協同組合

(本部)

〒130-0002

東京都墨田区業平 3-8-12-201

電話 03-5819-2266

f a x 03-5819-2267

管理組合の法律問題お任せ下さい

管理費滞納 総会運営 工事妨害 規約改正
迷惑居住者 建替え etc.

本紙「マンションの法律Q&A」執筆の弁護士が対応いたします。
管理組合からの初回相談(30分程度)は無料
管理組合の顧問も承ります(顧問実績多数)

コンパサーレ法律事務所

千葉市中央区本千葉町1-1日土地千葉中央ビル5階

電話 043-202-2336

FAX 043-202-2337

弁護士 石川貴康

★保存版★



ここに掲載した会社は、特にNPO日住協をはじめ諸団体、各管理組合において実績があり、実質的な評価を得ている企業です。施工技術、アフターケア、製品等につき大きなトラブルや問題をおこしている企業は掲載を見合わせておりますので、一応の安心の目安としてご利用下さい。各企業に関する質問等は本紙までお寄せ下さい。

●管理組合の実績と評価に基づいた……

メンテナンス企業ガイド

Table with 4 columns: 企業名, 所在地/電話, 主な技術・工事・業務内容. Includes entries for 昭石化工, 田島ルーフィング, 化研マテリアル, etc.

防水・塗装・大規模修繕工事(専業大手)

Table with 4 columns: 企業名, 所在地/電話, 主な技術・工事・業務内容. Includes entries for 耐震設計, NSリノベーション, P・C・Gテクニカ, etc.

給・排水設備(赤水対策他)

〈お問い合わせ〉

アメニティ編集室

☎ 03-3526-2847

インターネットホームページでもご覧になれます。

マンション・メンテのホームページ

https://www.mansion.co.jp/

<お知らせ>

NPO日住協の業務

(業務時間と相談対応)

■新型コロナウイルス感染防止にあたって本部事務所での業務は、引き続き月曜日から金曜日の午前10時から午後5時までとじています。

■相談業務は次のとおり行っています。相談をお寄せいただく場合、相談内容を整理し、相談の趣旨等を明らかにした上でお電話をお願いします。

- (相談業務の種類)
- ・電話相談：一回あたり10分ですので、相談内容を整理した上でお電話をください。
- ・Webサイト：トップ画面上部にある「相談」に必要事項をご記入ください。混み合っていますので、返信は遅くなることがありますので、あらかじめご了承ください。
- ・専門相談会：お電話でご予約下さい。

<各種専門相談会>

- * 相談会お申し込みにあたっての共通のお願い
- ・相談は一回60分です
- ・相談料：会員管理組合は無料
一般管理組合は5,000円
- ・相談は、電話相談以外はすべて予約制です。お電話での予約をお願いします。
- ・相談にあたって、必要な資料などをあらかじめ送付していただくことがあります。また、当日お持ちいただくこともありますので、ご了承ください。

●法律相談会
弁護士が対応します。
管理組合運営にあたっての法律相談で区分所有法・管理規約等の相談。

●建物・設備相談会
建物・設備の専門家が対応します。
長期修繕計画・大規模修繕・給排水設備・配管・電気設備・ガス設備等の維持管理・改修などについての相談。

●管理組合運営相談会
NPO日住協の理事が対応します。
理事会運営・総会運営などについての相談。規約などの点検・管理委託契約についての相談、管理会社に対する相談など。



NPO日本住宅管理組合協議会
(略称/NPO日住協)

156管理組合(約4万5千戸)等が加盟している民間の管理組合団体で昭和44年(1969年)創立以来55年間、管理組合を支援しています。

住所 〒101-0041 東京都千代田区神田須田町
1-26-2 松浦ビル6階
電話 03-5256-1241
FAX 03-5256-1243
http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp
eメール info@mansion-kanrikumiai.or.jp

現在、この問題点を解決するため、法改正の検討が進められている最中です。

気をつけたい管理者管理

外部管理者方式II 管理業者管理方式II 第三者管理方式II 管理者管理方式II

◆ガイドラインは役立つのか
「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」が国土交通省によって制定された。管理会社が管理者に就く現状を踏まえ、区分所有者以外の者が管理者に就く方式を「外部管理者方式」とし、管理会社が管理者に就く場合を「管理業者管理方式」と定義した。それら管理者管理方式であっても、マンション管理の主体は区分所有者から構成される管理組合であること前提に、区分所有者がその責務を果たすべきことを確認も加わり、弁護士も入り得る。

◆外部専門家が参入する
外部専門家として、どのような組織などが参入するのだろうか。今までの状況から見れば管理会社がさらに増えるだろうし、マンション管理士も加わり、弁護士も入り得る。管理組合として手を挙げていたことである。そのような企業までもと周囲はむしろ、管理組合の参入であることが読



◆管理組合はよく考えよう
「わが国を代表する金融グループで顧客情報の不適切な授受などが行われてきたことは大変遺憾」と鈴木俊一(金融)は6月18日の閣議後記者会見(NPO日住協論説委員会)で述べ、「法令に基づいて厳正に対処していきたい」と語った。

国内トップ企業グループによる不適切行為を見ると、その直後、新聞やTVは、当該金融グループの三菱UFJ銀行と三菱UFJモルガン・スタンレー証券、モルガンの一員である企業が、管理者3社が金融商品取引法に反し、顧客企業が禁止していたにもかかわらず株式の売り出しに不安を感じる。ガイドラインはそれを食い止められないし、むしろ参入促進につながる。命命などの行政処分を検討している。

管理者は真に管理組合の利益を考え、質の高さを競うことが「望ましい」。管理組合は、監査・監督をしっかり行い、財産などの毀損を防止しなければならぬ。

【回答者】
法律相談会専門相談員
弁護士 内藤 太郎

Q 私は、数年前に新築の分譲マンションを購入しました。今、共用部分である外壁のタイルのはく落等が施工ミス原因として起こっています。そこで、管理組合は、分譲会社に対し裁判を起こし、補修費を請求しようとしています。何か問題はありますか。

A 欠陥のあるマンションを売った分譲会社に、不法行為責任や債務不履行責任などが生じます。分譲会社は、少なくとも補修費相当額を支払う責任があります。まず、分譲会社から、誰が行使できるかについて、諸説あるかについて、請求権の帰属については、各区分所有者に分割的に帰属するかと考えられています。そして、規約や総会

最近、ある自治体から委託を受けたという金融系企業から、第三者管理方式に関する件で連絡があった。直後にわかったのは、その企業は第三者

その直後、新聞やTVは、当該金融グループの三菱UFJ銀行と三菱UFJモルガン・スタンレー証券、モルガンの一員である企業が、管理者3社が金融商品取引法に反し、顧客企業が禁止していたにもかかわらず株式の売り出しに不安を感じる。ガイドラインはそれを食い止められないし、むしろ参入促進につながる。命命などの行政処分を検討している。

管理者は真に管理組合の利益を考え、質の高さを競うことが「望ましい」。管理組合は、監査・監督をしっかり行い、財産などの毀損を防止しなければならぬ。

最高裁平成12年10月10日判決(判例秘書登載)。
そして、この分割的な帰属を前提とすると、その請求権の行使も、区分所有者個々によってなされるという帰属になります(一部反対説もあります)。
しかしこのように考えられるので、一見問題はないように見えます。ところが、重大な問題が生じたのが、東京地裁平成28年7月29日判決(判例秘書登載)の事例です。質問と同様の事案なのですが、分譲後、最初の区分所有者の数名が、その裁判の口頭弁論の原告適格を欠くといわざるを得ない。として、訴えを却下しました。

この判決を前提とすると、区分所有権の転売があった場合、最初の区分所有者から新区分所有者へ請求権の譲渡が全くなされなければ、区分所有法26条4項に基づく理事

マンションの法律
Q&A
「法律相談会」から



共用部分の損害賠償請求権 外壁タイルに施工ミス、分譲会社にも補修費を請求したい

最高裁平成12年10月10日判決(判例秘書登載)。
そして、この分割的な帰属を前提とすると、その請求権の行使も、区分所有者個々によってなされるという帰属になります(一部反対説もあります)。
しかしこのように考えられるので、一見問題はないように見えます。ところが、重大な問題が生じたのが、東京地裁平成28年7月29日判決(判例秘書登載)の事例です。質問と同様の事案なのですが、分譲後、最初の区分所有者の数名が、その裁判の口頭弁論の原告適格を欠くといわざるを得ない。として、訴えを却下しました。

この判決を前提とすると、区分所有権の転売があった場合、最初の区分所有者から新区分所有者へ請求権の譲渡が全くなされなければ、区分所有法26条4項に基づく理事

老後の新生活

情報

自宅のこと話し合ってみませんか

「住まいのエンディングノート」 国土交通省

国土交通省が、今年度、国土交通省が、日本司法書士会連合会及び全国空き家対策推進協議会と協力して作成した「住まいのエンディングノート」のご紹介です。全国的に空き家が増えていることは、様々なメディアからの報道でご存じのことと思います。空き家が管理されずに放置されてしまうと、戸主が管理されずに防犯上、住まいを相続した方へ住まいや土地などの情報を伝えていくことが必要です。

建て住宅であれば、家の傷みが進むとともに、近隣の人のためにも、マイナスの影響がでてきます。マンションの場合でも、同様のことが起きる可能性があります。その数は近年増え続けている一方で、大きな社会問題になっていくことも懸念されています。

その内容を見てみると、土地・建物の所有状況はもちろんなこと、被相続人が誰であるのか把握できる家系図、そしてこれらの将来どうしたいかなどの所有者の意思を記入できるようにしています。

住まいのエンディングノート表紙



第1部 わたし自身のこと (わかることまでで結構です)

氏名	住所	生年月日	性別
電話番号	メールアドレス	その他	

自分の土地・建物の情報を整理できる頁



住まいに関する制度等をまとめた頁

とに加え、元気なうちから住まいの将来を、家族で話し合ってみませんか。

このように、自分の土地・建物の基礎的な情報を整理できるほか、住まいの「活かし方」「まい方」に関する制度や手続への理解を深めるための情報や相談先等も掲載されており、家族で土地・建物を将来的にどうするか、考える基礎資料としても活用できる内容になっています。

このノートが広く活用されることで、放置空き家の発生抑制や空き家の適切な管理につながるなど、空き家問題への対応の一助となることが期待されています。

元気なうちに、自宅について家族と話し合ってみませんか。

なお、「住まいのエンディングノート」は、国土交通省のホームページ (<https://www.mit.go.jp/report/press/content/001749936.pdf>) からダウンロードが出来ます。

集合郵便箱

引越しの挨拶

先日、下町の戸建てで育ち、下町の友人一家がマンションを購入。入居前日、近所に挨拶に行ったら、インターホンを押した瞬間、その時の困惑ぶりは本音が、インターホンを押し、近所の人たちは「気を付けて」と注意の声をかけていた。この数字はどのくらいか。私は電車に乗る

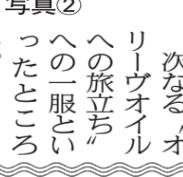
「ペンネーム・還暦区」は「気を付けて」と注意をされた。最後まで気を抜かないことなただろうか。私は階段を降りる時、この話をよく思い出す。(千葉・TR) **今、コロナは?** 最近、コロナが増えてきているという。最近ではテレビでもあまり情報は流さなくなったが、定観測もよくわかっていないのですが、今のコロナの状況はどうなっているのか。 **匿名希望の場合はその旨を記入ください。** 〒101-0041 千代田区神田須田町1-26-2 松浦ビル6階(株)アメニティ新聞社、「集合郵便箱」係、FAX 03-3526-2848

オリーブオイルを旅する

このころ、オリーブに纏わる話は良いこと、悪いこと紆余曲折気味である。世界的に極端な季節変動で、食卓に上るオリーブオイルの価格は上昇中、しかも円安が追い打ちをかけて、輸入コストの大幅上昇を招いている。ならばいっそ、とばかり、筆者、オリーブの栽培に走る！(と)はいっても、小さな苗木(2本) 零細ではある。

「オリーブを育ててみる」

オリーブは、自分の花粉以外の花粉としか交配しないという自家不和性が強い樹木である。したがって、果実を得るためには受粉樹(異なる品種)を混植(地植えではないので異種之鉢とした)の必要がある。そこで、手に入れたのが、無謀(小豆島など日本で栽培されているのは、主にミッション、ルッカなどスペイン原産種がほとんど)にも



写真① 写真②

、ところがである、この春2年目、なんと小さな可愛い花が咲き出した。ほんのりとした(写真①)。

実でオリーブオイルが搾れるわけではなく、実が熟したら、ワインのおともにもできようかと思っている。

次なる「オリーブオイルへの旅立ち」への一服といたところか。

イタリア、トスカナなどで栽培されている「モライオーロ」と南イタリア州の主要品種「コラチーナ」というイタリア原産の2種類。果たして、順調に育つか? **◆あきらめかけた、そのときに** 土づくりから施肥など、土壌環境には気を使ったつもりだった。一年おきたの花は枝先を離れ、散った。再び、ところがである、花の散った枝先を見ると、何やら小さな蕾のようなものが、もしかしたら幼い果実か? その発見から時は過ぎた。それは本当の果実(写真②)への結実だった。とは言え、僅かな果

グリーンタウン宮の里第一住宅
給排水管・給湯管更新工事コンサルタント募集

所在地 厚木市宮の里4丁目1番
建物概要 RC造・PC造、5階建、230戸、集会室別棟、管理人室、1993年竣工
業務内容 発注者支援業務、改修設計、施工業者選定補助業務、工事監理業務、竣工後瑕疵の対応
業務期間 2024年11月頃から希望
提出書類 ①申込書及び誓約書②会社案内又は会社概要③応募担当者メールアドレス④有資格者リスト⑤業務経歴⑥給排水管改修の設計・管理業務実績⑦組織図
提出先 (郵送に限る) 〒243-0216 神奈川県厚木市宮の里4丁目1番 グリーンタウン宮の里第一住宅管理組合事務所 大規模修繕委員会宛
提出期限 7月24日必着

問合せ先 グリーンタウン宮の里第一住宅管理組合
メールアドレス miyanosato.daikeibo@gmail.com

※応募条件等詳細は下記HPに案内詳細 <https://www.mansion.co.jp>

どうぞご利用ください

施工会社募集の掲載は無料です

なお、本紙ホームページにも見積参加会社募集の案内を掲載しています。

<https://www.mansion.co.jp>

(問い合わせ先)
集合住宅管理新聞
「アメニティ」編集室
TEL 03-3526-2847
FAX 03-3526-2848

本紙「マンションの法律Q&A」執筆の弁護士

管理組合の法律顧問、承ります

管理組合にまつわる多様な法律相談に迅速な対応が可能です

やまとばし法律事務所

千葉県中央区中央4-8-8 日進ビル502
電話 043-307-9470 FAX 043-307-9471
弁護士・マンション管理士 内藤 太郎
(平成29年9月にコンパサーレ法律事務所より独立しました)

アメニティ

☆「アメニティ」とは快適さのことです。本紙は分譲集合住宅の快適な生活をめざして管理組合と居住者の皆さんが参加して手作りする新聞です。
☆本紙はNPO日住協との共同編集により発行しています。



今月の紙面	
1面	マンションの熱中症対策
2面	フランス・日本のマンション他
3面	標準管理規約改正、情報INDEX
4面	メンテナンス企業ガイド
5面	論談、法律Q&A、日住協案内
6面	タエコ物語、今日もOMO日和
7面	老後新生活、オリーブ、集合郵便箱

「リフォーム見積チェックサービス」(無料) web申込みが可能に!

(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター

(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター webにて、相談内容や連絡先を入力し見積書が開設する「住まいのダイヤル」では、公正な立場で「住まいの困った!どうしたらいいの?」などの相談に無料で応じている。また、契約前の見積書に問題がないか確認してもらえ「見積チェックサービス」も提供している。このほかwebでの申込みが可能になった。

①入力フォームから必ず事項を入力

②メールでの連絡 入力した内容を確認後、ユーザーIDの発行と日程登録依頼のメールが届く(申込後、3営業日程度)

③日程の決定 メール記載のURLから、パスワードを設定し、都合のよい日時を登録。予約日・時間については、登録時点より最短で14日(以降で最大6日分の対応可能な日時を表示。登録完了後、予約日時を記載したメールが届く)

④電話で回答 登録した日時、住まいの番号またはFAXで見積書を送る



①住まいのダイヤルに電話する

②見積書を送る

③日程の決定

④電話で回答

電話にて調整した日時、住まいのダイヤルに相談員から電話でアドバイス

積書等を送付

③日程の決定

見積書受領後、受付担当より電話で回答予定の日時を調整

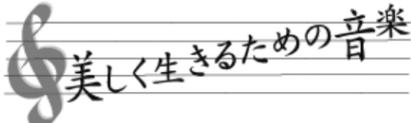
電話にて調整した日時、住まいのダイヤルに相談員から電話でアドバイス

好きだった歌手、BSテレ東で毎週金曜日の夜、「武田鉄矢の昭和は輝いていた」を時々観ています。先日は「シンガーソングライターの礎・林伊佐緒」という特集でした。子どもの頃、林伊佐緒は好きな歌手の一人で、「ダンスパーティーの夜」がラジオから聞こえてくるのを楽しみにしていました。

シンガーソングライター 林伊佐緒

その林が自ら作曲し、それを歌っていたというのを初めて知りました。つまり、シンガーソングライターですね。そのほしりだったのが林伊佐緒であるという番組内容で、すごい人だったことを認識することができました。

やはり好きだった三橋美智也が歌った「リンゴ村から」を林伊佐緒が作曲し、提



167

歳を重ねていくと、供したことも知り、へおぼえているかい故郷の村を」というあの名曲を作曲したのが、好きだった歌手の林伊佐緒だったことを知り、いや、すごい人だった、と感嘆の連続でした。

番組を通して林伊佐緒が歌っている映像が紹介されたのですが、歳を重ねるほどに歌が巧くなっているのです。これは、彼自身の歌に対する、ありがたいイメージが明確にあり、それを真摯に追求し、その表現のための技術を磨いたのであることが、手に取るようにわかり、これにはほんとうに感動しました。1500もの曲を作ったといえます。このような歌手は多くなく、素晴らしい歌手だったことを懐かしく思うと共に、新しい林伊佐緒を知ることができたテレビ番組でした。

(服部 伸一 エッセイスト・写真家)

リフォームやDIYのアイデアを募集します!

「我が家ではこうして快適な住まいになった」「費用もかからず素敵なインテリアになった」等々の原稿と写真をメールまたは郵送にて本紙編集室までお送りください。掲載された方には薄謝をお送りします。



〈送り先〉
株式会社アメニティ新聞社
〒101-0041 東京都千代田区神田須田町1-26-2 松浦ビル6F
株式会社アメニティ新聞社
リフォーム投稿係
info@mansion.co.jp

○一般的な工事単価などどかけ離れた額になってないかの確認

○見積書の見方や専門用語の説明

○リフォーム工事業者へ確認事項など

○HPでも見積書の事例を参考に!

また同協会のHP、見積事例をHPでも掲載しているの参考にした

https://www.chord.or.jp/reform/mansion.html

マンガでわかる 住宅リフォームガイドブック(令和6年度版)

リフォームのすすめ方のポイントアイデアなどを紹介!

(一社)住宅リフォーム推進協会

リフォーム支援制度の他、リフォームの種類やリフォームのすすめ方を分かりやすく解説。冊子はPDFを無料でダウンロードできる。住宅リフォーム推進協会 https://www.j-reform.com/publish/book_guidebook.html



NPO日住協「第17回マンション管理大学」8月開講

テーマ「マンションの長寿命化と将来展望を考える」



建装工業は、超高層の改修や管理組合の「マンション100年化計画」を応援し、団地再生や外断熱などの環境改善を含め、多角的な取り組みを行っています。



おかげさまで121年

マンションの工事はトータルでお任せください

- 大規模修繕工事
超高層・団地再生・外断熱等による環境改善
防災・水害・耐震補強工事
- 給排水設備・内装工事
- 建物ビル・商業施設・倉庫棟(住戸複合型)
- 診断・設計業務

※各種補助金の活用も豊富な実績があります。

KENSO Magazine
マンションライフの未来を考える

マンションにまつわるさまざまな情報をご覧ください。



建装工業株式会社
首都圏マンションリニューアル事業部
〒105-0003
東京都港区西新橋3-11-1
TEL. 03-3433-0503 FAX. 03-3433-0535

積水化学工業 SEKISUI との共同開発

地面を掘り返さないから

私たちの排水管更生工事の特長はズバリこれです!

High quality 高品質・高耐久

工期短縮 & コスト削減

1day

リノベライナー工法

既設管内部に密着新しい管を形成!

管内部に引き込みエアにより拡張

予備加熱により円形に復元(70%)

挿入部の形状記憶型硬質塩化ビニル管

作業車

形状記憶型硬質塩化ビニル管

埋設横主管

既設管密着後切断

専用部材管

2F

1F

巻上げ機

共用排水立管

人・街・未来へ

いずみテクノス株式会社

住宅設備機器総合商社(株)小泉グループ

お気軽に相談ください

03-5335-7601 (FAX. 03-5335-7611)

本社: 〒167-0043 東京都杉並区上荻2-19-17
横浜営業所: 〒226-0021 横浜市緑区北八朔町1103-1
埼玉営業所: 〒350-1105 埼玉県川越市今成2-41-1
千葉営業所: 〒264-0016 千葉県千葉市若葉区大宮町2176-1

URL: <https://www.izumitechnos.co.jp>

いずみテクノス