



マンション問題を解決する NPO長管連ニュース

NPO法人長崎県マンション管理組合連合会 発行日 2015年(平成27年)11月1日 第10号

NPO法人全国マンション管理組合連合会平成27年度通常総会

開催日時 : 2015年9月28日(月)午前10:00~午後3:00

開催場所 : アイカビル4階 集合住宅維持管理機構 会議室(大阪市中央区南船場)

あいさつ要旨 全管連 会長 山本育三

「再生法を中心に、全管連の取組みについて」

昨年度の活動計画の中では、地域交流を目指すブロック会議が始まって2年目に入り、東日本、西日本、九州地区ブロック会議がそれぞれ複数回行われました。年1回の総会だけでは得られない地域特有の課題、会員ではなくてもその地域で情報交換の必要な管理組合団体との交流などが行われ、定着してきた感がある。また、昨年度に続いてMKSとの共同企画、「大規模修繕セミナー」では、全管連の取り組んでいる「マンション再生法」の概要について、12都市の開催地域で会員による講演をすることが出来た。特に「マンション再生法」の取組みについては、外部から造詣の深い専門家をお招きし、骨格を作成することができた。具体的な内容、その他諸活動については、総会議題の昨年度活動報告で報告します。

本年度の活動については、主なものとして、

(1) 上記「マンション再生法」を議案として提案するとともに、その法制化に向け国土交通省をはじめ、関係各機関と共同して取り組む。

(2) 一昨年度から始まった地域ごとの交流の集い「ブロック会議」を継続し、その中で、①非会員である各地域での活動団体との交流も進め、このところ構成団体会員数が減少気味の状況に対して構成団体数増大による組織強化の一助とすること、②地域特有の課題もさることながら、全国的に共通の課題を掘り起し、行政的課題専門委員会及び理事会での取組みにつなげること、等が期待される。

全管連の活動の原点は、構成する各地域の団体が主体的に活動し、そのうえで全国的な課題を事務局が中心になって解決に向けて取組み、問題によっては対外的な運動に展開することが肝要である。



総会前日の専門委員会に出席して

○ 行政的課題専門委員会

テーマ1) 高圧一括受電について

マンションの高圧一括受電設備について電力会社では、電力供給の自由化を見据え、顧客の囲い込みを行っている。どのようにすれば、居住者の電気料金のコストを削減できるか検討していく必要がある。例えば、ソーラーシステム導入による電気料金の低減(共用部分の電気として消費し、余剰部分を売る。問題点: 所得税負担が出てくる。)経産省の動きが見えないが、発表になれば対応する必要が出てくる。

テーマ2) マンションの固定資産税の引下げの要望

木造住宅に比較して固定資産税が高い。理由は固定資産税等における軽減措置及び経年原価補正が1戸建住宅を有利にし、マンションを不利にしている。木造との間の理不尽な格差是正には、マンション住民が声をあげなければいつまでたっても是正されない。各県の機関誌に、掲載しPRに努めた方がよい。また、固定資産税は、市町村民税であるため、国交省に要望しても、財務省及び総務省の壁が厚く立ちはだかっている。目的を達成するまで声をあげていきましょう。自治体によっては、集会所や、団地内敷地が近隣住民へ解放されていれば、固定資産税の減免を行っている。該当するマンションでは自治体に確認するのも一つの方法です。

テーマ3) 介護保険による共用部分のバリアフリー化について

入居者の介護認定状況によっては、専用部分だけでなく、共用部分のバリアフリー化が必要になってくる。臨時総会の議決を経て工事を行うことになるが、自治体によっては住宅関係部局で独自の助成制度を制定している場合があるので、確認の上制度の有効活用して欲しい。横浜市では、簡易スロープを開発、旭川市では、車いす用のスロープを設置し、市の補助を受けた事例がある。横浜市では、簡易スロープを開発、旭川市では、車いす用のスロープを設置し、市の補助を受けた事例がある。(次ページ)

【専門委員会報告から：全国マンションの共通課題】

テーマ4) 今後の委員会運営について

行政的課題は、自治体によって同一の問題に対して異なる対応があるので、ブロック会議で情報交換を行い、議論した結果を基に、全国的課題として取り組むか否かを判断し、委員会にあげて欲しい。

テーマ5) 屋上へのソーラーパネル設置による電気料金の節約は、共用部分の電力として、まず充当し、余剰部分を売電する事により、税の負担を軽減する必要あり。

テーマ6) マンション総合保険では、保険金額の増額について加入拒否の動きがある。損保会社は4グループに分かれるが、グループごとに申し合わせをしている。築34年を経過すると、漏水に伴う保険料の支払いが多くなっていくことに、一つの原因がある。

テーマ7) 水道・子メーターのその後の経過について説明した。長管連では、今後の対応策を検討していきたい。県では、長崎市所在の県営住宅について、県営住宅所管課で公費負担を行っているとのこと。他の市町村には支払っていない（県監査事務局調査）。市では、市営住宅について、監査事務局から市営住宅所管課の公費負担について、明確な回答を得られなかった。

テーマ8) その他

・集会室及びエレベーターについて
申請なしで固定資産税の減免を行う自治体や、申請が有れば、対応する自治体あり。

・携帯電話アンテナ収入に所得税課税・国税庁の取組み。納税の義務あり。

・マンションが一戸建てに対して固定資産税が高い理由をもっとPRした方がよい。

○法務・対策専門委員会

①「国交省のマンション建替え円滑化の改正案」についてパブリックコメント案を作成した。国交省との協議の中で「標準管理規約の改正」について指摘したが、当面この法案の成立を優先したいと回答があった。

・円滑化法案は、建築基準法及び自治体の規制はそのままとしているため、現実的にはこの規制がネックとなり、建替えが進まず、敷地売却を勧める開発

業者の動向が懸念される。

・標準管理規約改正案は、まだ提示されておらず、パブリックコメントを求められていない。発表後各団体に意見を求め、集約し、委員会開催の手順では、時間的に間に合わないので、現時点で考えられる課題を集約している。一部加除修正が生じるが了承願いたい。

標準管理規約改正案では、現行の「コミュニティ条項」の廃止が取りざたされ、ファミリー型のマンションでなく、ワンルーム及び別荘型のマンションを主な対象としている。

大多数の居住者を対象にしたファミリー型のマンションを中心にして、その他は多様性として位置づけるのが妥当ではないか。パブリックコメントを求められた時点で、意見を表明するのほひとつの手段である。

・災害対策について、別立ての規程を要望したらどうか。

・長寿命化を目指す再生法については、前回決定を受け、法案作成に取組み、成案をえた。これを基に、国に働きかけていきたい。条文については、相手があることもあり、修正も多々ある事をご理解願いたい。

NPO法人長管連平成27年通常総会報告

日時 平成27年7月29日（水）13：00

場所 桜馬場地区ふれあいセンター

内容 通常議案第1号から第5号議案まで滞りなく終了し、役員改選では別府良雄氏、佐藤義弘氏両名の方が新しく選任されました。なお今年度（2015）の事業方針は以下の通りです。

- 1) 会員の役に立つ事業に取り組む。
(水道メーター問題解決の継続)
- 2) 会員勉強会及び研修会の開催
- 3) 全管連総会への出席
- 4) 管理組合を対象としたセミナーの開催
- 5) 正会員及び賛助会員の拡大
- 6) 広報紙、ホームページの充実

総会終了後、同一会場にて特別講演会を開催し、MKS九州支部長 内田正寛氏による「マンションは百年保つ」というテーマでお話いただいた。

知らないと損するマンション改修の新常識！

～国土交通省の実施する「住宅リフォーム事業者団体制度」～
自己防衛できる管理組合になるための大切なお知らせ

国土交通大臣指定 住宅瑕疵担保責任保険法人

国土交通大臣登録 住宅性能評価機関

株式会社 住宅あんしん保証 大規模修繕保険事業課係長 五十嵐 彰

住宅のリフォーム・大規模修繕工事を行う工事会社を会員とする大手業界団体である「一般社団法人日本塗装工業会」約2,350社、および「一般社団法人マンション計画修繕協会(MKS)」約142社*は、国土交通大臣指定住宅瑕疵担保責任保険法人株式会社住宅あんしん保証（所在地：東京都中央区京橋1-6-1、取締役社長 高橋渉一）より、2015年6月に「認定品質リフォーム・大規模修繕工事団体」の認可を受けました。

これにより、国土交通省の提唱する「消費者保護団体」として一定の条件において工事請負契約を行う場合、工事会社に「瑕疵（かし）保険制度に基づく保険加入の義務付け」がなされました。消費者である発注者等（管理組合等）やコンサルティング会社としては、制度に基づいて工事会社が適切に保険加入しているかどうかを確認することが重要です。

すでに全国で6団体が国土交通省の認可を取得（2015年6月時点）しており、6団体を合わせますとその会員企業数は4717社にもなります。詳しくは、国土交通省HPまたは各団体HPをご覧ください。

2014年9月から施行された「住宅リフォーム事業者団体制度」において、半年間の準備猶予期間を経て、この春、「住宅リフォーム事業者団体」としての活動を開始しました。

住宅リフォーム（専有部リフォーム・大規模修繕工事等）工事において、工事会社の行う請負・施工業務の適正な運営、および消費者（発注者等）への適切な情報提供等を行うなど、「請負契約における発注者のリスク」に対して、各団体情報を国が把握することに

より、リフォーム改修・大規模修繕という改修業界の健全な発達と、消費者が安心できる改修計画を立て、工事発注を行うことができる環境整備を図ることを目的としています。

国の登録団体会員である工事会社は、一定金額以上のリフォーム・大規模修繕工事を発注者から請負う場合は瑕疵保険に加入することが義務付けられ、発注者にとっては、「工事会社の信用・信頼」だけでなく、「国のシステムとしての保証」により保護されることになるため、工事後の欠陥・施工ミスに対してもしっかりとした対応を求められることができる仕組みとなります。今後、全国各地において、認定団体制度や瑕疵保険など、消費者向けのイベント開催などで、国の提唱する消費者保護の環境整備が加速するものと考えられます。

*長崎県内では初めて次の3社のMKS入会が決定しました。

○タイヘイ株式会社（長崎市中町4-10）

○株シンエイ（長崎市三川町800-40）

○レヂボンケミカル（株）（長崎市三川町1026-4）

なお、3社はどれもNPO長管連の賛助会員です。

給・排水管保全装置「エルセ」

- ★ 驚異的な低価格を実現!!
エルセ工法では、1戸当り5万～10万円で済みます。
- ★ 世界初の処理技術で嬉しい毎日を!!
 - ・ エルセ工法として国土交通省新技術活用システム (NETIS)登録済み(KT-140126-A)
 - ・ 設置前・後の効果検証を実施し10年間の品質保証。
 - ・ 全国35000台以上の納入実績。



西部産業 株式会社

〒857-0051

長崎県佐世保市浜田町1-1

Tel (0956) 22-8181

NPO 法人長崎県マンション管理組合連合会

〒 850-0877 長崎市築町 4 番 25 号西脇金星堂ビル 2 階
電話 & FAX 095-821-3300

Email: nishikin@chokanren.org

<http://chokanren.org/>

(リフォームしています)

中央橋バス停より徒歩1分 西浜町電
停より徒歩1分。くろがね橋（アー
ケード入口）から築町商店街に入っ
て右手のレンガ造りの建物2F。



NPO長管連の主な事業

- 管理運営についての相談
- セミナー・役員研修会の開催
- 規約改正の指導
- 各種委託契約の見直し
- マンション管理相談会の開催
- ニュース・出版物等の刊行
- 劣化診断と長期修繕計画作成の指導
- 大規模改修工事のコーディネート
 - ★劣化診断書の作成
 - ★長期修繕計画の作成と積立金の見直し
 - ★工事計画・資金計画へのアドバイス
 - ★工事進行の調整

入会方法

〈会 員〉

★事務局へ入会申込書の提出

★入会金・年会費の納入

(後日、連合会の預金口座振込先をお知らせします。)

本会の目的に賛同して入会した分譲マンションの管理組合及びその法人又は管理組合活動に関心を持つ個人

〈賛助会員〉

本会の事業を賛助する個人及び企業・団体

会 費

1 正会員 (管理組合)

入会金 1万円

年会費 1万円+300円×戸数

(個人) 年会費 5千円

2 賛助会員

入会金 2万円 年会費 2万円

理事長の管理費横領事件発生!!

元理事長を管理費870万円
横領の疑いで逮捕 大阪松原署

産経新聞(2015.9.18)によりますと、マンション管理組合の口座から管理費約870万円を着服したとして、大阪府警松原署は9月18日、管理組合元理事長古川直人容疑者(50)を業務上横領容疑で逮捕したと発表しました。

「借金の返済などにあてた」と容疑を認めているとのことです。

逮捕容疑は、昨年12月下旬～今年1月上旬、古川直人容疑者が理事長を務めていた大阪府松原市内のマンション管理組合の銀行口座から、現金計約870万円を引き出し、着服したものです。古川容疑者はこの口座を無断で解約し、別の口座に全額を移し替えていたといっています。口座の解約に気づいた管理会社から連絡を受けた管理組合が6月、松原署に告訴しました。

〈福管連だよりのコメント〉

産経新聞によりますと、広島においても、管理組合元理事長が、管理組合の預金から計151万5千円を引き出し、横領した疑いで、広島中央署に逮捕されました。元理事長は、2011年6月から2014年3月に理事長を務め、管理組合の預金通帳と印鑑を1人で管理していました。「当時、経営する不動産会社の事業資金にするためだった」と容疑を認めており、使途不明金は約2丁・万円に上っているといっています。

印鑑と通帳を一人の役員が持っていると、今の通帳を解約して、新しい口座に移管することができます。通帳と印鑑は、必ず、別の役員が管理してください。

マンション問題で法的にお困りの方に
長管連の顧問弁護士をご紹介します。

〈お問い合わせ先〉

阿部法律事務所 清水 康寛 弁護士

〒850-0032 長崎市興善町4番14号 095-825-0526

受付時間：平日9時～18時

※時間外及び土曜日は事前予約により対応可