

マンション問題を解決する NPO長管連ニュース

特定非営利活動法人 (NPO)

発行日 2013年 (平成25年) 6月1日

第5号

マンション常識に誤解(勘違い)

をお持ちの方はいらっしゃいませんか。

☆一つ目の誤解

マンションを購入される方の多くが、「マンションはプライバシーが守れ、煩わしい近所付き合いをしなくて良いところ」などと、思い込まれている方がおられますが、「マンションは一つの建物を共有する集合住宅である」ということを忘れてはいけません。すなわち、1戸建てに比べて、共有する建物を管理して行くには、より一層のコミュニティーが必要となり、相互の理解・協力が必要不可欠になります。

☆二つ目の誤解

マンションを購入された方は、購入時に売買契約書・重要事項説明書・承認書(承諾書)・管理規約などに署名捺印されたと思いますが、「販売時のものだから後の管理には関係ない」と思い込んでいませんか？

または、「考えた事がない」がほとんどではないでしょうか？これは大きな誤解で、後々のマンション管理にも大きな影響を及ぼしかねません。

☆三つ目の誤解

マンションを購入しようとしている時は、売買契約書を確認する事と、何十年も続く住宅ローンのことで頭がいっぱいになり、マンション管理については考えがおろそかになってしまいます。おまけに、販売会社の担当者から「管理はしっかりしている管理会社に頼んでありますのでご安心ください」の甘味な説明で「販売会社の担当者も言っているし、大手だから安心」などと思い込んでしまっていないですか？

これは、大きな誤解をしていると言わざるを得ません。マンション管理は居住者が主体とならなければいけません。決して、業者(管理会社も含む)はただでは業務をしてはくれません。そこには契約料が発生しています。この契約料の妥当性、契約内容は少なくとも管理組合が検討するものです。

☆四つ目の誤解

「自分の部屋以外は他人(誰かの?)のもの」若しくは「マンションの共用部分は販売会社のもの？」なんて思っていないですか？マンションに住む方の中に、こ

のように誤解されている方が少なくないと思われます。これも大きな誤解で、自分の住戸以外の共用部分にも共有持分があり、その管理には権利と義務があります。このことを誤解されている方が多いため、管理組合がマンション管理を行う上で大きな障害となることが多々あると思われます。

☆五つ目の誤解

「毎月支払っている管理費等は管理会社に払っている」などと思っていないですか？これはとんでもない誤解です。管理会社はマンションのオーナーでも、権限者でもありません。毎月支払っている管理費等は管理組合に支払っているのです。ここを誤解したままでは、マンションを管理運営する上で、大きな支障をきたしてきます。管理費等は、自分達のマンションを維持管理するために、自分達(区分所有者)の団体である管理組合に一旦集められ、自分達ために使われる事を理解しなければいけません。

以上、誤解は解けたとしても一番大変なのはマンション管理組合の運営です。自分のマンションは自分たち(管理組合)で守らなければなりません。しかし残念ながら長崎市内では管理会社さんに丸投げで依存しているマンションが多いようです。マンションが経年化していくと多種の問題が発生してきます。一管理組合、一管理会社だけでは解決できない問題が出てきます。そのような時に気軽に相談できるところがないだろうかとのニーズに応じて設立されたのがマンション管理組合の理事長経験者により構成する特定非営利活動法人(NPO)長崎県マンション管理組合連合会(長管連)です。全国組織のNPO全管連にも加盟し、幅広い情報の入手、支援活動により皆様のお役にたたいと思っています。

本稿は西日本新聞社2013年3月6日(水)P25長崎県版に掲載された広告の一部ですが、内容は長管連元会長・松尾則夫氏のホームページから転載したものです。

N P O 全 管 連 の 取 り 組 み

第三者管理に反対の意見書

太田昭宏国土大臣に申し入れ

3月21日、NPO全国マンション管理組合連合会（全管連、山本育三会長）は、外部の専門家を活用した第三者管理に反対の意見書を太田昭宏国土交通大臣に面会、申し入れを行った。一般社団法人マンション計画修繕施工協会（MK S）の坂倉徹会長、公明党・山下勇衆議院員（神奈川6区）が同席した。

問題は昨年1月から開始された国土交通省の「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」。公開された資料や8回にわたる議事録等によると、「外部の専門家を活用したマンション管理」という方向に議論が進み、当の管理組合から見ると混乱を導入しているかを思える内容となっている。

山本会長は「管理ができない落ちこぼれのような管理組合に対して『第三者管理』は例外的にありうるが、一般的な管理組合には『第三者管理』、特に理事会を置かない管理方式を導入するのは、管理の現場が混乱する」として反対を表明。



太田昭宏国土交通大臣に申し入れする山本会長（右）

太田大臣からは、明確な回答はなかった。国土交通省住宅局からは「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」に関して、大臣に詳しく説明していない様子が見てとれた。

借室譲渡など電力問題解決へ、 茂木敏充経産相に要望書提出

4月2日、茂木敏充経済産業大臣と面会し、マンション共用部分の電気料金体系の不合理的是正、既存マンシ

ョンに一括高圧受電を導入する際にマンション借室内の変電設備について、電力会社が管理組合などに適正な価格で払い下げてほしい、などの要望を申し入れた。

これに対し、茂木経産相は「（借室の変電設備は）譲渡は電力会社に指示してある。譲渡金額の問題はあるが適正な価格になるようルールづくりをしたい」と前向きな姿勢を示した。



茂木経産相（左）に申し入れを行った左から全管連の山本育三会長、川上湛永事務局長、伊藤智恵子行政的課題専門委員長

マンションの開放廊下の電灯など共用部の電力料金について、専有部分のような夜間の優遇措置がとられていないことの是正を要望書では求めているが、茂木大臣は（問題の所在は）分かっていると理解を示した。

また、昨年の電力料金の値上げ以来、民間の一括受電会社に委託、一括高圧受電を導入してマンションの電力料金の負担を5～10%軽減する管理組合が増えているが、その際、電力会社は借室（無償で電力会社が借りているマンション敷地内の施設）内の変電設備を払い下げるのが原則で、マンションによっては、2,000万円前後の負担となっている。一括受電の普及を阻んでいる要因のひとつだが、茂木経産相が、譲渡の方向を打ち出したことで、管理組合の負担軽減、変電設備の再活用が図られることになる。譲渡について、東京電力は、撤去した変電設備は再利用している、払下げはできないと拒否していた。

また、茂木経産相は、ビルや工場、家庭と同様、マンションのエネルギー使用の最適化をはかるマンション向けMEMS（マンションエネルギーマネジメントシステム）の推進を図ってゆくと強調した。節電や省エネにつながるシステムだが、経産省は、このシステムの導入に、12年度補正予算に130億円の予算を要求している。

既存マンションについても、スマートメーターの導入、一括受電の導入などで電力使用の最適化を図るシステムの導入が計画されている。

大規模改修工事駆け込み—消費税導入含み—

現場監督、職人確保で競争激化？

消費税を2014年10月から10%に引き上げる「社会保障と税の一体改革関連法」が2012年8月22日付の官報に公布された。これによって大規模修繕の駆け込み実施を考える管理組合が急増しているという。

このまま行けば、今年9月までの契約なら引き渡しが出来ても消費税5%が適用されるが、9月以降の契約は追加工事でさえ8%になる予定だ。

こうしたことから、大規模修繕工事が今秋から来春にかけてピークを迎えるというのが業界の抱える問題となる。

問題のひとつは職人・資材不足で、工事が集中すれば良質な職人確保がままならず、足場が足りなければ施工性が落ちるといった結果を招く。また、需要が高ければ職人も資材も同様に単価が上がることも懸念されている。

さらに大きな問題は、現場監督（現場代理人）が足りなくなることだ。建設業法によれば、管理組合に対して4、500万円以上の建築工事業を元請けで契約し、さらに下請け会社と契約を締結して施工する場合、元請けは現場技術者として「監理技術者」を置かなければならないことになっている。

ある改修業界関係者は「いくら駆け込みで管理組合から発注の要請を受けても監理技術者の資格者が少ない会社はそれだけの仕事はできません」という。

つまり、自社の体力以上の契約をしてしまう会社もあり、それがその後の工事の悲惨な結果を招くことにつながるというのだ。

良い工事を行うには良い現場代理人、良い職人に施工してほしいが、工事が集中すれば品質が落ちることも否めない。これをどう考えるかは、管理組合次第である。

①2013年9月30日までの契約に関わる経過措置

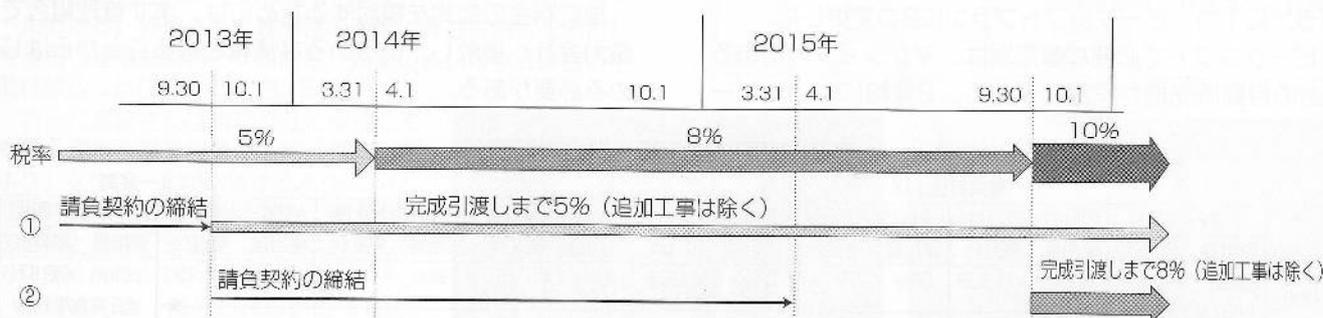
2013年9月30日までに契約が締結され、その契約に基づいて2014年4月1日以後に課税資産等（完成引き渡し）が行われる場合には、改正前の税率5%が適用される。ただし、2013年10月1日以後に増額された場合においても、適用は増額される前の対価額に限られる＝追加工事は適用されない。

②2013年10月1日～2015年3月31日までの契約に関わる経過措置

2013年10月1日から、消費税率が10%に引き上げられる2015年10月1日の「6か月前」の前日である2015年3月31日までの間に請負契約を締結し、その契約の完成引き渡しが2015年10月1日以降になる場合、税率8%が適用される。ただし、2015年4月1日以後の契約の取り扱いは上記と同様。

情報源：かながわマンションネットワーク通信
2013.4 No.25 P4

●住宅等の請負契約に関する経過措置●



特定非営利活動法人 (NPO)
長崎県マンション管理組合連合会

事務局
〒 850-0015 長崎市桜馬場2-4-18
フォーレ桜馬場1201

電話 & FAX 095 (821) 4998
Email: nishikin@coral.plala.or.jp

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

長管連の取り組み 個別水道メーターの更新経費 を水道局負担に！

現在、マンション住民の個別メーターの更新経費については、使用水道量に伴う料金と更新経費が加算され、水道料金として請求されています。

しかし1戸建住宅については、従来から市水道局が経費を負担し、更新が行われております。同じ料金体系のなかにも関わらず、マンションについてのみ個人負担で更新を求めることは、行政の不平等且つ不合理であると思いませんか。また、更新経費が水道料金にいくら加算されているのか明らかではありません。

ところで計量法では、量水器 (個別メーター) 更新が7年ごとと義務付けられているものの、マンションでは確実に更新 (交換) される保証がないため計測が正しく把握できず不平等になる恐れがあることから、福岡市、北九州市、東京都等では水道担当部局で経費を負担し、7年毎に該当するメーターの更新を一齐に行っているそうであります。上下水道事業の健全な運営を行うためには、当然の措置であると思えます。

私たちも長崎市内の管理組合に幅ひろく呼びかけ、個別水道メーターの更新の際には市上下水道局に経費を負担して頂くよう陳情しようとしています。管理組合の皆さんと一緒に声を上げましょう。



心と技術で創る

NSS arttech

一級建築士事務所 長崎船舶設備株式会社