

管理組合参謀役

マンション管理士・FP高橋事務所通信

2017年(平成29年)1月25日発行

編集/発行者: 高橋 庸夫
住所: 東京都足立区東和三丁目10-10-510
電話: 03-5613-8167
URL: http://www.tsuneo-mankan.com/

「業者からバツクマージン」

大規模「不適切コンサル」を非難

marta 会報で提言

一般社団法人マンションリフォーム技術協会(marta、柴田幸夫会長)は11月30日発行の会報誌第25号で、「不適切コンサル」問題への提言「マンション改修業界の健全な発展のために」を公表した。

「不適切コンサル」問題への提言は、martaの個人会員一同によるもので、設計・コンサルティンクを行うコンサルタンタたち。大規模修繕工事の設計管理方式では、コンサルタンタが仕様書作成や施工業者選定支援を行うが、不適切コンサルト

は管理組合に「異質」とし、その実態を提示し、工事は「業界内では常識化している」と

指摘。弊害として①割高な工事内容②過剰な工事発注③不明朗な工事管理④甘い工事管理⑤不適切な再生産⑥真面目なコンサルタ全体の信用喪失を挙げ、不適切コンサルタを「管理組合の支援者としての使命感が欠如している」と批判している。

現状を放置するだけで業界全体が信用を失い、マンション改修業界全体の劣化・衰退も招くと危惧。健全な発展のため広く問題提起・啓発するとして、martaは「martaホームページ」会報に掲載中。お問い合わせフォーム「か電子メール」管理新聞(1024号)

不適切コンサルト問題への提言
マンション改修業界の健全な発展のために

一般社団法人マンションリフォーム技術協会 個人会員一同

この提言は、不適切な行為を行うコンサルタントの問題を指摘し、健全な発展を促すことを目的として、業界関係者への提言として公表する。この提言は、業界関係者への提言として公表する。この提言は、業界関係者への提言として公表する。

11月30日発行の会報に掲載された提言「不適切コンサル」を放置すれば改修業界そのものが「取返しつかないダメージを受ける」と危惧している

管理組合向け解説作成

ガイドライン 発 表 中小規模事業者扱ひも

個人情報保護法

個人情報保護委員会は11月30日、改正個人情報保護法のガイドラインを公表した。このガイドラインは、中小規模事業者の扱いも考慮し、管理組合の対応方法を示している。また、ガイドラインは、管理組合の対応方法を示している。また、ガイドラインは、管理組合の対応方法を示している。

目的の明示は必要ない」としている。中小規模事業者は安全管理の緩和措置が認められており、ガイドライン(通則編)で組織的・人的・物理的・技術的分野の安全管理措置を例示している。ただパブコメには「マンション管理業者に全面的に個人情報管理を委託しているケース」など、管理組合向けに別途の配慮を求める意見も寄せられた。同委員会はこうした意見を踏まえて、今後「解説資料等の作成」という形で対応する考えだ。(マンション管理新聞1024号)

電力自由化が影

既存申請

スマートマンション 導入促進事業

管理組合が申請できる東京都のスマートマンション導入促進事業で、既存マンションの申請がほとんどなくなった。補助率はアップしたものの、「新電力に切り替えた住戸があると、ハードルはかなり上がる」と嘆く事業者もいる。

都はマンションの EMS（マンションエネルギー管理システム）導入支援を目的に 10 億円の基金を設置。2014 年度まで経済産業省が設備・工事費用の 3 分の 1 を助成をしていたが、昨年 9 月以降、都が単独で 2 分の 1 を助成する手厚い仕組みに変わった。マンション全体の電力消費量を高圧一括受電で 10% 以上削減し、空

ほぼゼロに

2 分の 1 補助も… 東京都

調等設備の遠隔制御をエコネットライトシステムで取り組むのが特徴だ。事務局の東京都地球温暖化防止活

動推進センターによると、14 年度等の申請実績は約 100 件で、既存マンションが 8 割強を占めていた。昨年 9 月以降では申請 1

0 件のほとんどが新築マンションとなり、既存は急減している。要因は「おそらく 4 月の電力自由化の影響では」（スマートエネルギー都市推進担当）と指摘する。

都内の登録事業者は「新電力に切り替えた住戸を説得するのは相当難しい。ただでさえ全住民の契約切り替えのハードルは高く、今後の見通しがつ

かない」と状況の変化を口にする。ただ「足かせはエコネットライト」と話す事業者もいる。家電等の運転を遠隔操作できると使える家電が高級過ぎてシステムを導入しても全戸の 1 割程度しか利用していない」と話す。

登録事業者数は経産省の補助事業で 26 だったが、都の事業では 15 に減っている。

都の事業に登録しなかった一括受電の大手事業者は「電気料金の削減率が大きければ一括受電のニーズは今もある。電力自由化だけが問題ではないでしょう」と指摘する。

都は補助事業の申請を 18 年 4 月まで受け付ける。「要件の変更は考えていない」（同推進担当）としている。（マンション管理新聞 1023 号）

2 割強で相続放棄

住協 会員対象に調査 対策マニュアル作成

NPO 法人日本住宅管理組合協議会（日住協）は会員

調査は 11 月上旬、会員 139 組合

5 年以上 10 年未満前が 5 件、10 年

も少ない印象」と話

管理組合を対象に、相続放棄の有無を尋ねる調査を行った。回答 46 組合中 10 組合で計 14 件の相続放棄があった。日住協は簡易な対策マニュアルを作成する方針だ。

調査は 11 月上旬、会員 139 組合に相続放棄の有無と時期を尋ねるアンケートを行い、46 組合が回答した（回答率 33%）。相続放棄の発生は 10 組合（22%）であり、件数は 14。発生時期は 5 年未満前が 5 件、

5 年以上 10 年未満前が 4 件と、分散していた。10 組合の平均築年数は 41 年。川上湛永会長は「会員に高経年マンションが多く、以前から時々相談を受ける話ではあつた。件数は予想より

相続放棄の問題点に関する自由回答では「相続人が不明な場合の調査に時間と費用がかかると。物件によっては売却が困難」「相続放棄で訴訟等の煩雑な手間が発生する」「相続人が弁護

士に一任し、相続財産管理人により管理費等滞納が回収できた」などの指摘があつた。相続放棄でも最終的に売却で買い手がつかればよいが、買い手も見つからないとどうなるか。川上会長は「今後広がりそうな問題で、相続人探査や訴訟など専門家の力を借りた方が良い場合もあり対応方法について弁護士等と連携して簡易なマニュアルを示したい」と話している。（マンション管理新聞 1023 号）

編集後記

2017 年のテーマは「防災について学ぶ」です。ことさら、マンションの防災について深く学び、体験し、支援していくこととテーマとして活動していきたいと思ひます。一戸建てには一戸建ての、マンションにはマンション特有の防災のかたちがあります。マンションで安心、安全に暮らすために今何をすべきかをご提案したいと思ひます。