

マンション管理士前島事務所通信

2017年(平成29年)1月25日
第00041号(隔月発行)

編集/発行者: 前島 英史
住所: 京都市下京区西洞院通花屋町上ル
西側町483 六条荘1C
電話: 075-744-0918
URL: <http://www.mankan-maejima.com>

「業者からバグマージン」

大規模修繕 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」を掲載した。

「不適切コンサル問題への提言」は、大規模修繕工事の設計管理方式では、コンサルが仕様書作成や施工者選定支援を行うが、不適切コンサルによる弊害が指摘されている。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たち、大規模修繕工事の設計管理方式では、コンサルが仕様書作成や施工者選定支援を行うが、不適切コンサルによる弊害が指摘されている。

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

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—
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

大規模修繕工事の設計管理方式では、コンサルが仕様書作成や施工者選定支援を行うが、不適切コンサルによる弊害が指摘されている。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たち、大規模修繕工事の設計管理方式では、コンサルが仕様書作成や施工者選定支援を行うが、不適切コンサルによる弊害が指摘されている。

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。ガイドラインでは、個人情報の取扱いについて、事業者が個人情報を適切に管理し、漏えい等のリスクを低減するよう努めることが求められる。また、個人情報の取扱いに関する情報は、事業者のウェブサイトやパンフレットなどに開示し、個人が自分の情報がどのように扱われるかを理解できるようにすることが求められる。

また、個人情報の取扱いに関する情報は、事業者のウェブサイトやパンフレットなどに開示し、個人が自分の情報がどのように扱われるかを理解できるようにすることが求められる。

管理組合向け解説作成

ガイドライン「中小規模事業者」扱いも

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。ガイドラインでは、個人情報の取扱いについて、事業者が個人情報を適切に管理し、漏えい等のリスクを低減するよう努めることが求められる。また、個人情報の取扱いに関する情報は、事業者のウェブサイトやパンフレットなどに開示し、個人が自分の情報がどのように扱われるかを理解できるようにすることが求められる。

は管理組合に「異常に安い」コンサルトを提示し、工事費用を提示し、工事は「業界内では常識からバグマージン」と意識している」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不適切な工事管理⑤不適切な工事管理⑥真面目なコンサルタンの減少⑦業界全体の信用喪失を挙げ、不適切コンサルタンの「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。

現状を放置すると、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・啓発する必要がある。提言は「marta ホームページ」に掲載中。「問い合わせフォーム」か電子メールで意見を受け付けている。アドレス: mansion@marta.jp

marta はマンション改修の技術研修等を目的に2003年設立。11月1日現在、個人会員はコンサルタント25人、法人会員は工事会社49社、メーカー・資材33社で構成。(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 MEMS（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ー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「足かせはエコーネットライト」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へ

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（2%）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った。件数は予想より

「相続人が少ない」と話

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。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」などの指摘があった。

編集後記

（使用者が記入してください）