平成27年３月24日発行

第108号

道マンション連合会通信

公益社団法人 北海道マンション管理組合連合会　会報

あなたのマンション どうする マンション大規模修繕セミナー 全国12カ所にて開催

主催　マンション大規模修繕セミナー実行委員会

札幌会場は3月14日（土）札幌コンベンションセンター　104・105号室、定員50名の予定が60名を超す参加者で開催された。

第1部「マンション大規模修繕に関する施策」

講師　　国土交通省住宅瑕疵保険室課長補佐　石垣　真哉氏

大規模修繕工事には多額の費用がかかります。実際に工事を行う場合には、工事業者の選定、工事の品質、保証内容などの様々事項を検討する必要がある。

瑕疵保険に加入している工事業者の選定、瑕疵保険の対象部分、仕組などの説明。

第2部「既存マンションストックの長寿命化に関する提言解説」

講師　　全国マンション連合会理事、（公益）道マンション管理組合連合会会長　瀬野尾　嘉明氏

長期修繕計画表の大規模修繕を適正な周期で繰り返えし、おおむね100年以上にわたり住むことができる。主要な構造躯対を残し、部分的な改善・改良を行う。設備の更新等により時代のニーズにできるだけ合わせる努力を目的とする。原則として既存のマンションを対象とするとしての説明がなされた。

第3部「安心できる大規模修繕工事の進め方」

講師　　（一社）マンション計画修繕施工協会　常務理事兼事務局長　中野谷　昌司氏

マンションとは＝大邸宅を意味する、部材の集合体で、躯体は鉄筋とコンクリートでなりたっている。

コンクリートの寿命は60年としていたが47年に見直されてきた。耐用年数を延ばすひとつに、コンクリートに混ぜる、海砂や山からのジャリ等が混ぜられるが、海砂が長持ちする。アルカリ性を如何に排するかが鉄筋の錆をおさえるかなどが参考に話された。

第4部「設備改修の考え方・進め方」

講師　　（一社）マンション計画修繕施工協会
会長　田邊　邦夫氏

特に、水道設備劣化にたいする、部材の進化材・更新、ポリエチレン管などの説明がなされた。

第5部「住宅金融機構の制度について」

講師　　独立行政法人住宅金融支援機構
酒井氏

リフォームの融資制度・補助制度の支援に関する説明で、5部門のセミナーが終了された。

第108号目次

- マンション大規模修繕セミナー …… 1P
- 函館市でマンション管理基礎セミナー開催 …… 2P
- シリーズ③　マンションの固定資産税はなぜ高い …… 3P
- マンションのＬＥＤ化計画 …… 4P
- マンション新たな管理ルールに関する検討会を開催 …… 5P
- 管理組合が建物維持保全に「上手な専門の活用」をされていますか？ …… 6P
- 町内会加入状況／４月から介護保険改正 …… 7P
- 相談業務のご案内／旭川支部だより／新規会員紹介 …… 8P

《回覧》　役員回覧をお願いします

理事長											

函館市で　マンション管理基礎セミナー開催

3月7日　函館市大森町　勤労者総合福祉センター サン・リフレ函館で、50名超の参加者で開催

北海道・函館市・函館マンション管理組合ネットワーク、（公社）北海道マンション管理組合連合会等（共催）で開催された。

（一財）函館市住宅都市施設公社企画課川崎祐主査の司会で、開催挨拶で同課宇野隆司課長は、本日のセミナー参加への感謝とマンションにおいて、各種メンテナンスと高齢化対策が課題であり、良好な住環境の維持のため、本日のセミナーのテーマとした旨を話されて講話に移られた。

講話１　「マンション総合調査に基づく最近のマンションの状況」

講　師　（公社）北海道マンション管理組合連合会
相談員・管理士　馬　場　将　史 氏

① 北海道における住宅取得需要の動向（日本銀行札幌支店 北海道金融経済レポート）
中古住宅の取得は全国的に高くなってきている、中古マンションの割安感から需要が高まり、ファミリー層は、新築マンションの価額上昇により中古物件を選択してきている。
これからのマンションの資産価値維持のためにその管理が一層重要になってくる。

② 国土交通省平成25年度マンション総合調査、最近の相談よりの課題
高齢化対策（世帯主の年齢）：役員のなり手不足、空き駐車場、管理費不足、など。
マンション内の合意形成……特に、最高意思決定機関である総会運営への課題と対策（委任状の取扱い、議決権行使書活用のための議案のあり方、）。

役員報酬、組合員、居住者名簿の閲覧拒否、騒音問題などが講話された。

講話２　「壁体クラック・目地等の補修」

講　師　日本シーカ（株）　竹　島　康　永 氏

劣化・不具合の種類、ひび割れ補修と誘発目地とスリット目地について講話された。

講話３　「高齢化に対応する水廻り設備について」

講　師　TOTO（株）北海道支社　道南営業所
所長　囲　英　樹 氏　（説明　根津氏）

節水トイレ（エコ商品、エコ効果）紹介、バリアフリー、省エネ住宅ポイント（エコリフォーム）の概要などの説明をされた。

講話４　「管理費の債務代行業務について」

講　師　管理費インシュア（株）専務取締役　渡 辺 和 也 氏

管理費等の滞納トラブルを保証で解決するサービスの紹介などが講話された。

（公社）道マンション管理組合連合会　中村氏資料より

水道、ガス、灯油メーター各種計器全般
愛知時計電機(株)札幌支店
札幌市中央区大通西15丁目２番地９号
電話 011-642-9500　FAX 011-640-2001

硝子卸　硝子・サッシ工事
日 本 板 硝 子 北 海 道(株)
北広島市大曲工業団地３丁目６番地３
電話 011-370-3600　FAX 011-376-4300

シリーズ③

マンションの固定資産税はなぜ高い

公益社団法人 北海道マンション管理組合法人　副会長
行政委員会 委員長 水　島　能　裕 氏

平成26年11月27日発行（第106号）に続いて第③を掲載いたします（第107号はお休みさせていただきました)。

固定資産税では耐用年数を長くしている

建物の固定資産税上の耐用年数は、減価償却の際の法定耐用年数とはことなり、

木　　造 …… **25年**
経量鉄筋造 …… 30年
重量鉄筋造 …… 40年
鉄筋コンクリート造 …… **60年** と長くなっています。

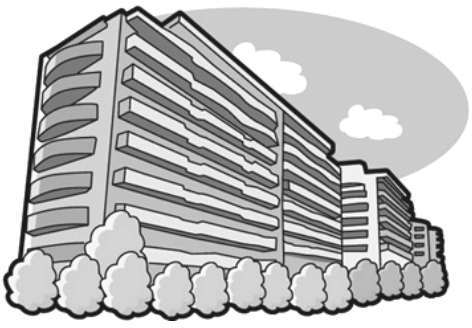
しかも、この年数が経過しても、評価額は**再建築価額の20%がのこる**こととなり、所得税や法人税などの減価償却上の備忘価額１円とは大違いです。

減価償却上の法定耐用年数は、（所得税や法人税などの場合）

木　　造 …… **22年**
経量鉄筋造 …… 27年
重量鉄筋造 …… 34年
鉄筋コンクリート造 …… **47年** で備忘価額の１円まで償却できることになっています。

同じマンションでも、鉄筋コンクリート造のアパートの**賃貸経営**をしている所有者の家賃収入に課税する**所得税では**、耐用年数60年は長すぎるとして、**1998年から47年に短縮**されています。

固定資産税では見直しがされていません。



税法上の耐用年数は、実際の耐用年数とは何の関係もありません。

税金を徴収するために定められているだけです。

実際の耐用年数が材質による差がないことは既に第１回で記しました。

100年もたせるマンション再生をめざす連合会の考えがあることからこそ、鉄筋コンクリートと木造との格差を指摘しないわけにはいきません。

マンション総合管理・受水層清掃
建　衛　工　業（株）
札幌市中央区南１条西11丁目１番地
コンチネンタルビル６Ｆ
電話 011-231-2747　FAX 011-261-5883

建築資材の設計・製造・施工・販売
ＹＫＫ AP（株)北海道支社
札幌市中央区北２条東４丁目１－２
サッポロファクトリー２条館４階
電話 011-272-4134　FAX 011-272-8134

マンションのＬＥＤ化計画

スカイハイツ麻生団地管理組合理事長　岡　内　　彪 氏

当マンションは築36年を経過し、照明設備の老朽化から更新の必要性が論じられていたものの、緊急性が少ないということから今までは見送られていた。しかし昨今の電気料の値上げによる光熱費の予算オーバーという事態や、非常照明LED直付直管に兼用が開発されたことで、平成27年度全面的なＬＥＤ化実施に踏み切ることにした。以下、計画の段階ですが、内容を紹介します。

《経過とスケジュール》

理事会での審議	平成26年7月照明設備(街灯を含む)の更新を検討開始、12月実施決議
数量調査及び仕様積算	日ごろ取引のある㈱高木設計事務所に発注　11～12月一部先行試験で効果を検証
予算措置､業者選定	平成27年度総会(5/23)にて承認後、見積合わせにて業者選定
実施時期	平成27年6～7月(8月からのエレベーター改修工事迄完了予定)

《積算》

現行の設備を更新した場合とＬＥＤ仕様にした場合の比較、及び電気料金の比較をした

名称	蛍光灯現状器具 (w数)	数量	ＬＥＤ器具 (w数)	数量	備考
廊下	V型FL20w(非) (40w)	353	直付直管LED20w (非)(12w)	353	非常照明兼用が開発された
風除室	FLﾀﾞｳﾝﾗｲ27形 (61w)	9	LEDﾀﾞｳﾝﾗｲﾄ100形 (10.1w)	21	
	白熱灯ﾌﾗｹｯﾄ60型(60w)	9	LEDﾌﾞﾗｹｯﾄ60形 (5w)	9	
ホール	FLﾀﾞｳﾝﾗｲ27形 (61w)	175	LEDﾀﾞｳﾝﾗｲﾄ100形 (10.1w)	175	24時間点灯で計算
	非常照明13形 (2.2w)	47	非常照明器具13形 (2.2w)	47	
階段	V型FL20w (40w)	38	直付直管LED20w (12w)	38	
	V型FL20w(非) (40w)	77	直付直LED20w(非) (12w)	77	非常照明兼用が開発された
外階段	防水ﾌﾞﾗｹｯﾄD51形 (33w)	41	LEDﾌﾞﾗｹｯﾄ10w直管形 (5w)	41	17:40～5:30で計算
玄関外灯	ﾎﾟｰﾙﾗｲﾄD25形 (50w)	8	LEDﾎﾟｰﾙﾗｲﾄ (5w)	5	17:40～5:30で計算
電気料金	3,900,000円		970,000円		LEDは　－2,930,000円
改修費用	20,700,000円		30,800,000円		LEDは ＋10,100,000円

《敷地内街灯》

名称	現状器具 (w数)	数量	改修器具 (w数)	数量	備考
駐車場	水銀灯400形 (470w)	10	LEDﾓｰﾙﾗｲﾄ1000形(112.1w)	10	LED設置費 3,370,000円
	ｴﾊﾞｰﾗｲﾄ50形 (55w)	7	LEDﾓｰﾙﾗｲﾄ200形 (28.1w)	7	LED設置費 1,500,000円
電気料金	480,000円／年		134,000円／年		LEDは　－346,000円
改修費用	3,550,000円		5,200,000円		LEDは　＋1,650,000円

電気料合計　4,380,000円(既存設備)　1,104,000円(LED設備)　差額＋　3,276,000円／年

改修費合計　24,250,000円(既存設備) 36,000,000円(LED設備)　差額－ 11,750,000円

《LED改修工事による投資の回収年》

LED設備で改修した場合	11,750,000円(工事費差額)÷3,276,000円(電気料削減金額) ≒ 3.6年

※ ①LEDの寿命延長による費用削減効果は計上していない。 ②金額は税込額　③設計積算額につき発注額は下がる。

２年６ヶ月振りに

マンション新たな管理ルールに関する検討会を開催

（座長：福井秀夫政策研究大学院大学教授）

国交省は２月26日　マンション標準管理規約の見直しに伴う検討会が２年６ヶ月振りに開かれた。

検討会が提言する。　①外部専門家活用と管理組合の業務態勢。　②総会の議決権割合等。③マンション管理と自治会とコミュニティ活動。　④総会における議決権行使の範囲。　⑤総会における白紙委任状の取り扱い。　⑥管理費等の滞納に対する措置。　⑦駐車場の使用方法⑧会計情報や管理する情報開示。　⑨共用部分に係る保存行為及び監理行為の取り扱い。⑩専用部分の修繕及び専用使用権のある共有部分の修繕にも係る理事会決議を経た理事長承認。⑪災害時の場合管理組合の意思決定手続き。　⑫緊急時における専有部分等への立ち入り。⑬新年度予算成立での経常的な支出に関する整理。　⑭暴力団等の反社会勢力の排除に関する規定。

１４項目の主な論点についての方向性をもとに、説明と意見交換が行われ、その後マンション管理適正化指針の改正案をパブリックコメントに掛けられる。

以前の検討会に関心を最も示めされた。

①外部の専門家の管理組合の業務体制・運営のあり方。

マンションの高経年化の進行につれて、区分所有者の高齢化や賃貸化・空室化建物の老朽化対策や大規模修繕への対応などの状況を踏まえ、管理組合の業務・運営に外部の専門家の活用が一つの方策案の基本的考えかたの検討。

②マンションと管理組合とのコミュニティ（自治会・町内会費）徴収などについて。

管理費からの支出での意見対立・内紛（合意形成阻害）や訴訟等の法的リスクを、適正な管理・自治会（町内会）活動を図る観点から、徴収の改善策を提示すべきではないか。

徴収方法も強制加入団体ではないので、自治会（町内会）費を会計から区分経理する等の工夫をするとともに、自治活動は、合意形成の円滑化や資産価値向上につながる効果もあり、積極的に展開すべきことを、標準管理規約コメントや適正化指針で示しては、などを検討されることが適切ではないか。

（編集部）

◎札幌本部　　一　級　建　築　士

技術相談員の相談日時が変わりました

毎週２日間　火曜日・木曜日　午後１時00分～午後５時00分迄

派遣相談は要予約

建築設備設計及び監理 ・不動産 （株）北洋設備設計事務所 札幌市中央区大通西18丁目１番地９ 電話 011-641-5160　FAX 011-611-5875	外壁・屋根等塗装・駐車場ライン引工事 （株）　三　　洋 旭川市工業団地４条２丁目３－５ 電話 0166-36-4741　FAX 0166-36-4519

管理組合が建物維持保全に ――――

「上手な専門家の活用」をされていますか？ 「誰に依頼しても同じ成果が期待できる」と思っていませんか？

（公社）北海道マンション管理組合連合会
一級建築士・技術相談員　中　田　繁　一 氏

管理組合が建物維持保全に対する将来を見据えた計画を策定するに当たっては、専門家のパートナーの存在が不可欠であることは理解されていることと思いますが、管理組合が期待する専門家は「マンション管理の分野で、高度の知識または優れた技能や経験を兼ね備えた人であって、公正中立な立場で委託によって管理組合の代理人になれる人」ということになるのではないでしょうか。

そのような業務を本業とされている専門家が管理組合内に居住されている場合もあるでしょう。

しかし、多くの場合、当該者は表立って出て来てくれないのが実状だと思います。当該者の気持ちは良く分かります。何故なら、本業であれば当然報酬額交渉、契約締結等の手続きも発生し、成果は良く出来て当たり前であり、トラブル等の発生した場合には家族にまでもその影響が及ぶ心配もあり、継続居住し難くなる可能性も考えられます。長く住み続けたくて行う事業なのに関わったが為に住めなくなることになっては…。知人を紹介する場合も同類の心配が発生する可能性があるでしょう。

このような状況を招かないためにも管理組合は下記事項などの不明確なことは明確にして外部から専門家を選ばれることが望ましいでしょう。

1．修繕目的の明確化
2．修繕の対象と範囲の明確化
3．工事費用確保方法の明確化
4．区分所有法や管理規約との整合性
5．工事完了までの段取りとスケジュール化
6．管理組合内の組織の整備と役割分担
7．パートナーの選定の基本方針の明確化
8．施工会社の選定の基本方針の明確化

調査・診断・設計・監理の専門家（設計事務所等）の選定に当たっては多くの管理組合において苦慮されていることが伺われますが、専門家の業務は管理組合から専門家へ業務委託し、専門家がそれを受託するのが基本です。そこに信頼関係があって初めて成立するものです。

1．信頼できる専門家を選ぶことが大切。
2．専門家から信頼される管理組合であることも大切。
3．契約した後は互いに信頼して共に目標に向う姿勢が大切。

実績や社会的評価などを調べ、その人なりを見て選ぶことが大切なことだと思ってもこれが難しいからと複数者（社）からの金額比較で選ばれることが良く見られるようです。これも一つの方法ではありましょうが、有資格者（社）が行うのであるから同じ様な成果が得られるものと思われている方も多いのではないでしょうか。

工事は全て職人の手仕事であり、既製品を購入するのと違います。設計者、監理者にも人それぞれの考え方や方針がありますから良く話を聞き、管理組合が期待する専門家を選ばれることです。例えは実績マンションを見学して見比べ結果も選考要素にされることも方法の一つでしょう。「自分は素人だから見ても判らない」と言われるかも知れませんが、きっと何かを感じることと思います。

総合建設 サッシ ガラス タイル内装設備
（株）クワザワ工業
札幌市白石区中央２条７丁目１－36
電話 011-863-1511　FAX 011-862-1940

建築、左官タイル、内装仕上、土木
（株）真　生　工　業
札幌市東区東苗穂12条３丁目23－27
電話 011-791-0566　FAX 011-791-8568

町内会加入状況

平成27年1月現在

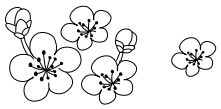
札幌市10区	加入率
1　南　区	80.93%
2　手稲区	80.36%
3　清田区	77.60%
4　厚別区	75.54%
5　西　区	72.78%
6　北　区	72.70%
7　東　区	68.59%
8　豊平区	68.57%
9　中央区	64.08%
10　白石区	56.58%
全市平均	70.06%

札幌市は、これまで右肩上がりであった人口が減少に転じるなど、少子高齢者の急速な進行が、地域に大きく地域構造の変化をもたらし札幌市の人口も近々、４人に１人が高齢者世帯の時代とともに町内会加入世帯も10年前から約10％も減少してきた。

総世帯数は前年より1.1％増えて93万4,258世帯で、町内会・自治会の加入率は0.5％増えて65万4,525世帯だが、核家族や単身転入者による世帯数の増加により追いついていないものと推測されている。

（公社）北海道マンション管理組合連合会は、**「地域まちづくり活動支援」**相互協定によりマンション居住者の加入促進につとめている。

（編集部）



４月から介護保険改正

介護保険が４月から大規模な改正がされる。介護保険は平成12年に制定されてから、３年ごとに改正されることになっている。

４月以降からの条件として、これまで「要介護認定」を受ければ利用できた「特別養護老人ホーム」が原則として「要介護３以上」であることが原則となった。

これまでは、介護度の高い人を優先して入所することとなっていたが、「特養」の定員数約49万人に対して、全国で約52万人超の入所待機がいる現状である「特養」とは、比較的低料金で、24時間介護や生活サポートが受けられ、終身利用ができるため利用希望者が多かった。また、低所得者（住民税非課税世帯）には居室代、食代の補助が行われていたが、これからは単身で1,000万円、夫婦で2,000万円超の預金を持っている場合は補助が打ち切られる。 ほかにも、介護保険利用者の所得によっては、サービスの利用料がこれまでは本人負担原則１割が２割負担になるなどの改正となる。

（編集部）

お詫び　平成26年11月27日発行「通信」106号　３頁「ＥＶ・ＰＨＶ充電設備導入補助について」特別説明する吉名隆氏写真が平成27年１月１日発行「連合会だより」97号　５頁 挨拶された樋口氏と間違いましたこと深くお詫び申し上げます。

建材製品販売
東亜合成(株)札幌出張所
札幌市北区北７条西４丁目１－２
札幌丸増ビル６階
電話 011-757-8733　FAX 011-709-6014

消防設備業　連結送水管耐圧試験
田井自動車工業(株)
札幌市東区北丘珠５条４丁目３番１号
電話 011-783-2550　FAX 011-783-2224

大規模修繕工事・総合的な施工管理
(株)サンキット・エーイー
札幌市南区川沿２条３丁目３－65
電話 011-572-1110　FAX 011-572-1323

給排水、衛生、空調設備工事
(株)ダ ン テ ッ ク
札幌市東区北19条東７丁目３番25号
電話 011-742-5582　FAX 011-702-7919

相談業務のご案内（無料）

❖ 相談窓口（電話、来訪による）

(1) 一般相談（マンション管理士）毎週月曜～金曜日　9時30分～17時00分

※土曜日の相談業務は予約制電話相談のみ、ご予約は前日16時30分までとなります。

(2) 技術相談（一級建築士）毎週火曜・木曜日(祝日休み) 13時00分～17時00分

（相談最終受付 16時30分）

❖ 派遣相談（随　時）（マンション管理士、一級建築士）

管理組合の要望により随時派遣（日曜、祭日、夜間も可）

❖ ４月法律相談会の開催

相談日４月15日(水) 時間　14：00～　　担当　八十島　保 弁護士

相談ご希望の方は、４月９(木) 迄に事務局へ申込み下さい。

お申込みは、相談内容の概略を記した書面を事前にご提出していただきます。

詳細は、事務局までお問い合わせください。

旭川支部だより

■旭川支部「常設相談」のご案内

会　場　　旭川市役所　第三庁舎　３階会議室

開催日　　４月９日（木）　４月23日（木）　５月14日（木）

時　間　　午後１時３０分から４時３０分

■「法律相談会」のご案内

毎月実施（随時受付）先着１～２件、日時は弁護士と打ち合わせ回答します。

担当　林　孝幸弁護士　　相談時間　30～40分程度。

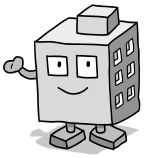
（希望により夜間１７時から１９時の時間帯でも対応します。）

申込・お問い合わせ　旭川支部　TEL ０１６６－２４－２３３３

新規会員紹介

正　会　員

8・3スクエアディーグラフォート札幌ステーションタワー管理組合　札幌市北区北８条西３丁目32番地



賛 助 会 員

株 式 会 社 プ ラ ス ト　札幌市手稲区曙２条４丁目２番47号　製造業、建具工事業

道マンション連合会事務局　窓口開設時間　月曜～金曜（祝祭日は除く）午前9時～午後5時

相談受付時間　午前9時30分～午後5時

〒060-0005 札幌市中央区北5条西6丁目1－1　北海道通信ビル3F

TEL 011－232－2381　FAX 011－232－3721

発行責任者　会　長　瀬野尾　嘉　明

編集責任者　専務理事　平　川　登美雄　ホームページアドレス　http://www.dokanren.or.jp