

# 11月

平成23年

～快適・安全・安心マンション管理・コンサルティング情報～

# 月報 ヒューマンネット No.16

株式会社 ヒューマンネット Humannet Co.,Ltd  
金沢市西念 3-15-23 TEL076-236-4266 担当：西

<本誌掲載記事（写真・図表等含む）の全部または一部の転載を禁じます。>

## 助成情報

## 住宅用エコポイントの再開について！

### 平成23年度第3次補正予算に制度再開予算、閣議決定

平成23年7月31日で工事の対象期間が終了した住宅エコポイントが、平成23年度第3次補正予算案に計上され、このたび閣議決定がされました。まだ予算は成立していませんが、既に国土交通省等で説明会が開催されるなどしています。現時点で公開されている情報に基づき簡単に概要をご説明します。（H23.11.2現在）

### 1. 通称と目的

「復興支援・住宅エコポイント」

……住宅の省エネ化と住宅市場を活性化するとともに、被災地の復興支援を行います。

### 2. ポイント発行対象とポイント数

発行対象工事は「エコ住宅の新築工事」と「エコリフォーム」に大別されます。ここでは既存マンションに関係する「エコリフォーム」を中心に説明します。

#### (1) メイン工事

次の窓の改修工事、外壁、天井・屋根又は床の改修工事が予定されています。

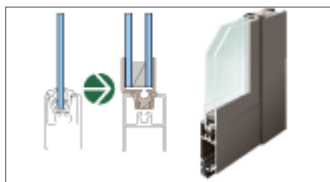
工事内容に応じ、2千～10万ポイント数となります。

##### ①窓の断熱改修

A：単板ガラス入りのサッシのガラスを、複層ガラスや断熱性の高い単板ガラスに交換する。

B：既存のサッシの内側に、樹脂製の内窓を設置する。

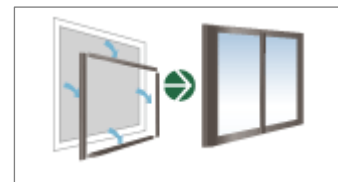
C：古いサッシを枠ごとはずし、新しい断熱窓を設置する。



A：ガラスの交換



B：内窓の設置



C：外窓の交換

(図出典：トステム(株)ホームページ)

##### ②外壁、屋根・天井または床の断熱改修

改修後の外壁、屋根・天井又は床の部位ごとに、一定の量の断熱材を用いる断熱改修

#### (2) その他のポイント加算工事

次の4種類の工事等を併せて行う場合は、ポイントが加算されます。

①バリアフリー工事： 上限5万ポイント

②省エネ住宅設備の設置： 2万ポイント

③耐震改修工事： 15万ポイント

④リフォーム瑕疵保険加入： 1万ポイント

耐震改修工事はポイントを別途加算（上限45万ポイント）されるとのことです。

### 3. ポイント交換対象商品

「環境」と「被災地支援」に重点的に交換され、特に「被災地支援」にポイントの半分以上を充当することです。

- ①省エネ・環境配慮商品
- ②環境寄付
- ③被災地への義捐金・寄付
- ④被災地の産品・製品
- ⑤被災地の商品券等
- ⑥追加工事への即時交換

- ・全国型の商品券・プリペイドカード、被災地以外の地域産品・商品券への交換は行われません。
- ・被災地の産品、製品、被災地の商品券等の要件については別途定められます。

なお、「被災地」とは、岩手県・宮城県・福島県の全域、青森県・茨城県・栃木県・埼玉県・千葉県・新潟県・長野県の一部で、合わせて10県221市町村となります。

### 4. 工事対象期間（着工または工事着手）

平成23年11月21日～平成24年10月31日（リフォーム）

### 5. ポイント発行申請期間

平成24年1月中旬（調整中）～平成25年1月31日（リフォーム）

ただし、共同住宅等（階数10以下）で耐震改修を行うもの ～平成25年10月31日

共同住宅等（階数11以上）で耐震改修を行うもの ～平成26年10月31日

## マン管 Q&A

## マンション管理の難問解決Q&A

### マンション管理に関する悩み事・相談事例、解決のヒント

マンション管理の現場では、日頃から管理組合のみなさんの頭を悩ます事案が数多く発生し、中には管理組合からの相談に応じる私たち管理会社やマンション管理士でも、すぐには判断がつかない「難問」も見受けられます。

このコーナーは、このようなマンション管理の「難問」について、その解決策を見つけていくものです。なお、具体的な問題は、過去の裁判の判例や具体的な相談事例、マンション管理士の試験問題などからピックアップしました。

管理組合のみなさんのお役に立てれば幸いです。

#### 問題1 ～マンションの賃借人のペット飼育の可否について～

【Q】 甲マンションの201号室の区分所有者A氏は、管理組合が規約でペットの飼育を禁止していたにもかかわらず、同室をB氏に賃貸するに際してペットの飼育もできると虚偽の説明をした。このため、賃借人B氏は、当該規約でペットの飼育が禁止されていることを知らないまま同室で犬を飼うに至った。

この場合、B氏は、ペットを飼ってもよい居室として201号室をA氏から賃借しており、また、甲マンションの区分所有者でもないから、犬の飼育を継続することができる?????

【A】 専有部分の占有者（賃借人）は、建物・敷地・付属施設の使用方法につき、区分所有者が規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う（区分所有法46条2項、30条1項）。よって、B氏にも規約の効力が及び、B氏は、犬の飼育を継続することはできません。（マンション管理士試験H20）

#### 問題2 ～区分所有者の相続人が滞納管理費を相続することについて～

【Q】 A氏が乙マンションの201号室を購入し、管理費等を滞納したまま死亡した場合、A氏の相続人として妻B氏と成人の子C氏がいる場合、妻B氏及び子C氏は、単純承認をすれば、滞納管理費等について、それぞれ法定相続分に応じて継承するか否か?????

【A】 各共同相続人は、その相続分に応じて被相続人の権利義務を継承する（民法 899 条）。そして、滞納管理費等の支払債務（金銭債務）は、可分債務であるから、各共同相続人が相続分に応じてこれを継承することになります。（最判昭 34.6.19 マンション管理士試験 H17）

## マンション関連 最新ニュース

## マンションに関する最新ニュースダイジェスト

～この1ヶ月間のマンションに関する主なニュースをまとめました。～

### ★2011年10月28日★ 川崎市、高層マンションに備蓄倉庫設置へ（川崎市記者発表）

リンク先 [http://www.city.kawasaki.jp/press/info20111028\\_1/item9915.pdf](http://www.city.kawasaki.jp/press/info20111028_1/item9915.pdf)

検索 Word 川崎市 記者発表 10月28日

### ★2011年10月26日★ 震度5強でマンション漏水、保険金支払い命じる判決（日経新聞他）

建物関連の損害保険は地震保険を除くと、地震で生じた損害を免責として、支払いの対象から外するのが一般的だ。東京地方裁判所が10月20日、この状況に一石を投じる判決を出した。3月11日の東日本大震災でマンションに生じた漏水事故に対して、保険会社に保険金の支払いを命じた。

リンク先 <http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/building/news/20111025/553601/>

検索 Word 震度5強 マンション 漏水 保険金

### ★2011年10月25日★ 太陽光発電マンション普及期待 再生エネ買い取り制で（朝日新聞他）

リンク先 <http://www.asahi.com/business/update/1024/TKY201110240560.html>

検索 Word 太陽光発電 マンション 再生エネ

### ★2011年10月21日★ 住宅エコポイント 23年度補正予算で閣議決定（国土交通省記者発表）

「平成23年度第3次補正予算案」が閣議決定され、住宅エコポイントの再開が位置づけられました。再開する住宅エコポイントのホームページについては、詳細が決まり次第別途公表する予定です。

リンク先 [http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk4\\_000017.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000017.html)

検索 Word 住宅エコポイント 補正予算 延長

### ★2011年10月20日★ 身に覚えのない光通信契約（東京新聞）

集合郵便受けにたまったメール便の宛名から、代行業者が勝手に契約を申し込みトラブルに。

リンク先 <http://www.tokyo-np.co.jp/article/living/life/CK2011102002000077.html>

検索 Word 光通信 マンション 無断契約

### ★2011年10月20日★ マンション管理組合役員、門戸拡大 第三者も容認へ（朝日新聞他）

深刻化している分譲マンションの管理組合役員のなり手不足を解消するため、国土交通省が住民や所有者以外の第三者も役員になりやすくするための基準づくりを始めました。7月には居住していない所有者もなれるようにしたばかり。今後、修繕や建て替えが必要なマンションが増えることに対処するためですが、高額な積立金をめぐるトラブルの対応など課題もあるようです。

リンク先

<http://www.asahi.com/national/update/1020/TKY201110190774.html>

検索 Word

マンション管理組合 役員 第三者

### ★2011年10月19日★ オートロック暗証番号2,799棟分流出 大阪市で（朝日新聞他）

大阪市が水道料金の徴収を委託している外郭団体は17日、徴収先のマンション2,799棟の玄関オートロックの暗証番号などを記した顧客リストが、ファイル交換ソフトを介してインターネット上に流出したと発表しました。

リンク先

<http://www.asahi.com/national/update/1017/OSK201110170186.html>

検索 Word

マンション オートロック 暗証番号 流出

### ★2011年10月7日★ 初のマンション管理員検定、受験者は1352人（住宅新報）

一般社団法人マンション管理員検定協会は、9月25日に第1回「マンション管理員検定」を実施しました。これからは、マンションの管理人にも資格が必要になるのかもしれない。

リンク先

<http://www.jutaku-s.com/news/id/0000015987>

検索 Word

マンション管理員 資格検定

### ★2011年10月7日★ マンションの修繕積立金にご注意！（WEB R25）

マンションの屋上や外壁など将来発生する修繕工事のために、入居者が毎月積み立てていく修繕積立金。しかし、分譲業者が最初に設定した月額が低く、工事費が不足してしまうというケースがみられます。

なお、この内容はヒューマンネット12号（6月）で既にお知らせしています。

リンク先

[http://r25.yahoo.co.jp/spcate/wxr\\_detail/?id=20111007-00021621-r25](http://r25.yahoo.co.jp/spcate/wxr_detail/?id=20111007-00021621-r25)

検索 Word

マンション 積立金 ガイドライン ご注意

### ～名古屋事務所の開設について～

このたび、弊社では業務分野の柱の1つである公共賃貸住宅の入居管理システムを多数ご愛用いただいている東海・関西地区でのサービス向上と業容拡大のため、名古屋事務所を開設いたしました。金沢本社同様、ご支援いただきますようお願いいたします。

名古屋事務所：〒462-0012 名古屋市北区楠一丁目1601 グランドステータス楠407号  
TEL・FAX:052-902-5117 Mail: info\_support@phisnet.ne.jp