

マンション管理士吉田総合事務所事務所通信

2013年(平成25年)1月25日
第00028号(隔月発行)

編集/発行者: 吉田総合事務所
住所: 千葉県柏市豊四季255-5-509
電話: 04-7100-2025
URL: http://www.mankan-builkan.com

入居後は「人付き合」重視

マンション住まい 重要ポイント 購入時と比べて2・6倍に

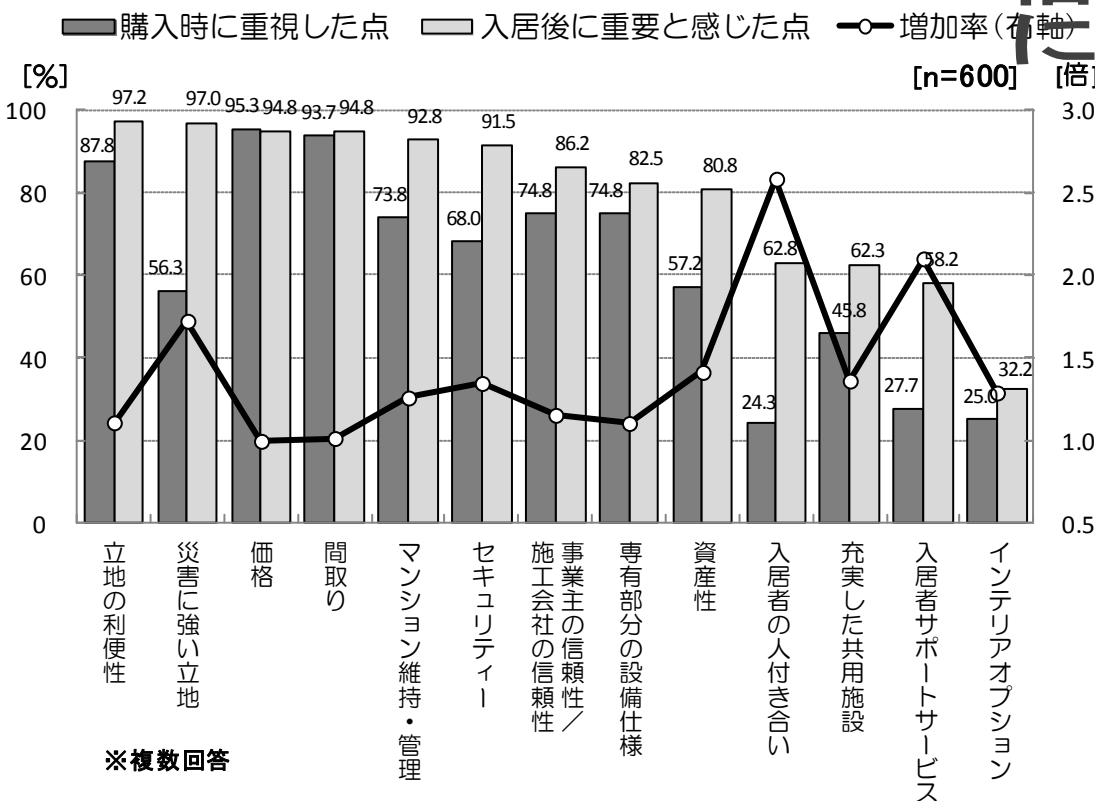
実際にマンションに暮らし始めた後、マンション住まいで重要なポイントとして「人付き合」と答えた人が、購入時と比べて2・6倍に増えている。重要と感じた点に「入居後に重視した点」と「入居後に重視しなかった点」を比較すると、購入時に重視した点のうち、入居後に重視しなくなった点が増えている。中でも「人付き合」は、購入時に重視した人が87.8%、入居後に重視した人が56.3%と、2.6倍に減少している。一方、「立地の利便性」は、購入時に重視した人が97.2%、入居後に重視した人が97.0%と、ほぼ同等に重視されている。また、「専有部分の設備仕様」は、購入時に重視した人が74.8%、入居後に重視した人が82.5%と、1.8倍に増加している。このように、入居後は「人付き合」が最も重視されるポイントとなっている。

「求めるのはほどよいながら」

入居者のサポートサービスの重要性を感じる人も、購入時と比べて2・2倍に増えている。中でも「人付き合」は、購入時に重視した人が87.8%、入居後に重視した人が56.3%と、2.6倍に減少している。一方、「立地の利便性」は、購入時に重視した人が97.2%、入居後に重視した人が97.0%と、ほぼ同等に重視されている。また、「専有部分の設備仕様」は、購入時に重視した人が74.8%、入居後に重視した人が82.5%と、1.8倍に増加している。このように、入居後は「人付き合」が最も重視されるポイントとなっている。

マーケティングリサーチ等を行うシタシオンジャパン(本社東京)が昨年10月、首都圏の大規模マンション入居者を対象にアンケート調査を実施。結果を5社で組織する「はぐくむHILLS『ウェリス稲毛』プロジェクト」が分析した。調査は60人から成る「入居者サポート」に関するアンケート調査の結果を基に、購入時と比べて2.8%に増え、購入時と比べて2.6倍に増えた(グラフ参照)。「入居者サポート」は最も多かった。同プロジェクトは「絆が求められている」と言われているほどには、濃い付き合いは求めていないといえる。この結果について、東学院大学文学部の新井克弥教授は「求めるのは個人の自由を維持しながらもお互いの顔が見え、親しみあえる

マンション住まいで重要と感じるポイント



首都圏の600人が回答

「関係」だと指摘。「孤立した生活になりがち」なマンション・ライフにこそ、このことが求められる」とコメントしている。コミュニティ形成支援サービスがマンションに導入されているかについて、87.8%が「ない」と回答している。同サービスがあるマンションでは共用施設の利用率が高くなっている、と共用施設の使用状況にも言及した。(マンション管理新聞 第893号より)

※複数回答

変電設備の資産譲渡を検討

規制・制度「一括受電」化の際メリット

内閣府は十一月二十日、規制・制度改革委員会グリーンワーキンググループ(WG)の第4回会合資料を公表した。新たな検討項目に「既存マンションにおける電力会社受変電設備の資産譲渡」を追加。受変電設備が譲渡可能となれば、高圧一括受電化に伴う停電・工期等の短縮が見込まれる。今後、経済産業省と折衝し、来月一月採択結果を発表する。

検討項目は十月末のWG第二回会合で、エネットが要望していた内容を取り入れた形。通常マンションで契約を高圧一括受電に変更する場合、電力会社は会社資産の受変電設備を撤去し、一括受電会社が新設備を設置する。

エネットは電力会社資産といえども一般需家から投資回収している資産であり、設備撤去は「利用継続の扱いにおいて、費用の一

部を負担している。たは一括受電サービスマンション住民の意向を踏まえた対応となっていない」と主張。

改善策として電力会社の受変電設備等を「管理組合ま

たは一括受電サービスマンション住民の意向を踏まえた対応となっていない」と主張。

「法令等をいじらなくてもガイドラインで、設置で対応可能のよう」で、事実関係等を「経済産業省と詰める」と話す。(マンション管理新聞 第891号より)

内閣府事務局は

<<教えてマンション管理士さん>>

質問

建替え事業を推進する時の障害となる要素はどのようなものがありますか。

回答

障害となる要素の一つは抵当権等の担保です。担保が付いたままでは敷地の売却も建物の取り壊しもできません。区分所有者が自分の力で債務を返済して担保を抹消するか、金融機関に説明して債務を残したまま担保を一時的に(再建建物の完成まで)抹消してもらいます。しかし、ことは簡単ではありません。

質問

賃借人の存在も難しい問題です。建替えの必要性は賃貸借契約解除の正当理由になると解釈する意見もありますが、事例が多くありません。事業推進中から賃借人に建て替えがありうることを説明し、状況によって新しいことも必要です。

回答

しかし更新せずに空き家にしておいたが、建替えが実行されず結果的には賃料を得られなかった、ということも生じますので、それぞれの判断に任せなければなりません。

工事中の仮住居も確保しなければなりません。

質問

高齢者、就学児童がいる家庭は遠くには越せません。管理組合側でも仮住居の情報提供を行うこととなります。引越交換の場合でも、引越し、仮住居等に費用がかかります。この経済情勢では等価交換は少な

回答

一定額の代金を支払うこととなります。その資金の手当ても大きな問題です。

最終的には各自が借入れ等をして用意することではありますが、管理組合側でも金融機関等と協議をしてルートを開拓することも大事です。

その他、高齢で二度の

質問

引越しは大変であるから建て替えには賛成できない、と言う意見もあります。又、そもそも建て替えの必要性がない、と言うような正面からの反対論も必ずあるものです。

回答

*平成14年12月に施行された「マンション建て替え円滑化法」では上記の諸問題に対しての法整備を行い、更に「基本的な方針」では国や地方公共団体の支援なども強化されています。

TOPIC

テレビ、ちゃんと映ってる?

東京スカイツリーから試験電波 2月まで毎週土曜

在京テレビ6局は十二月二十二日、午前四時五十八分から二分間、東京スカイツリーから試験電波を発射する受信確認テストを、Eテレ(NHK教育)を含む7チャンネルで放送した。簡単な番組形式で、東京タワーからの電波を、番組内でスカイツリーからの電波に切り替え、各放送局のアナウンサーが、正常にテレビが視聴出来ているか確認を呼び掛けた。

テストは1〜2月の毎週土曜・同時刻に実施。二月は夕方(午後五時二十九分〜三十分)にも行う。(マンション管理新聞 第894号より)

編集後記:

東京都豊島区がマンション条例を制定しました。豊島区は早くからマンションが建設され、築後40年を経過して老朽化が問題となってきています。これらの多くは計画的に維持管理して来ていなかったことから問題が生じて来ており。豊島区は全国に先駆けて分譲マンションの管理組合に対して維持管理の徹底を義務づけています。今後同区以外でもこのような条例が制定するところが増えそうです。マンションの共用部分の維持管理は管理組合が主体的に取組み、計画的な修繕計画の合意形成を図ることが必要です。(吉田)