

マンション管理士吉田総合事務所通信

2020年(令和2年)1月25日
第00070号(隔月発行)

編集/発行者: 吉田総合事務所

住所: 柏市豊四季255-5-509

電話: 04-7100-2025

URL: www.mankan-builkan.com

現場従業員 雇用状況

「1年前より厳しく」67.8%

マンション管理 トレンド調査

外国人労働者採用 8.5%

管理協

現場従業員の雇用、1年前より厳しい。一般社団法人マンション管理業協会(管理協)が昨年11月15日に公表した「マンション管理トレンド2019」の結果で、7割近くの会員企業がそう回答している。2割以上は現場従業員が「大いに不足」している、と答えた。

調査は昨年初め現場で導入中「は0.49.5%が「導

て実施。管理業の総9%にとどまった「試験的に導入」

目的で▽I T が9.4%あった。今後は「費用対効

活用の取り組み状 果次第で導入した

況▽電子契約の利 い」が62.3%で

用状況▽消費増税 最多。「将来も導入

への対応▽外国人 しない」が17.9%

居住者への対応状 9%で続いた。

況▽現場従業員の 導入したい事案

雇用状況「など7 は「現場現金のキャ

項目について尋ね ッシユレス化」と答

た。調査期間は昨 えた会員が最も多

4月22日から8 く、111社。「重

月31日。 I T活用の取り 要事項調査報告書

組 み AI(人工知 95社で2位。 のオンライン化」が

能)・I O T等の先 フロント担当社 資金計画にお

進技術の導入は「情 員のI T環境は「携 増税の影響は「影

報収集、検討中」が 帯電話」、いわゆる 響なし」が54.

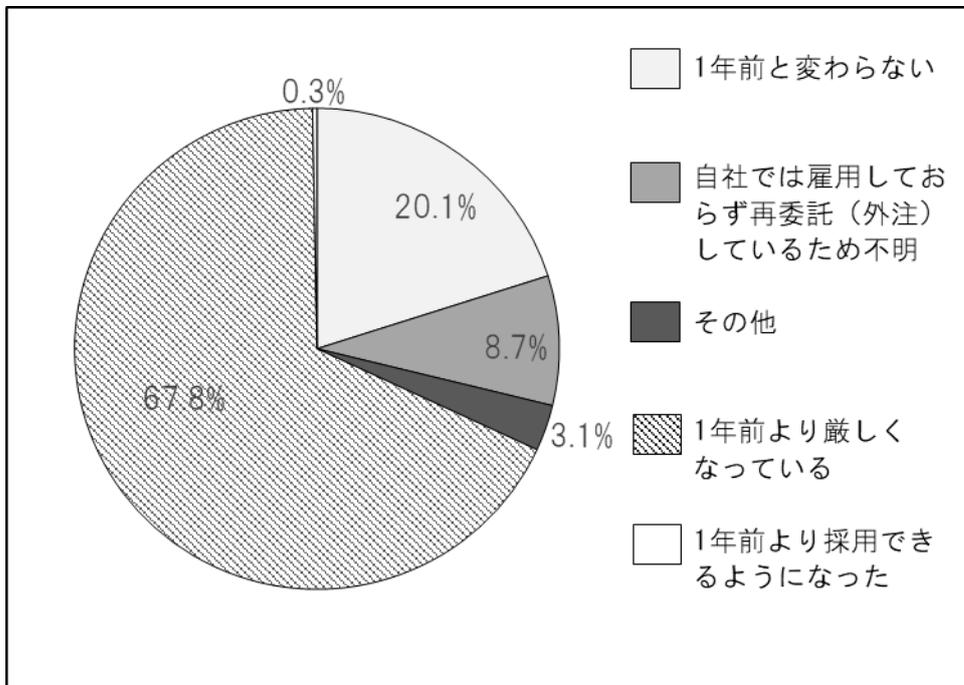
44.5%。34. ガラケーが168 8%でトップ。「資

5%は「関心がな 社でスマートフォン 金不足となる」は4

い」と答えた。「現 ン(158社)を上 5.2%。このうち

念はある」が41.1%で続く(グラフ参照)。直近1年間で5%で「問題が発生している」は33.4%。課題・問題点は「ごみ出しのルール・マナー」とするものが多く57.3%。「大いに不足」「適当」がそれぞれ21.2%。定年年齢の見直しは直近1年間で50.5%が「見直してはいない」。7.8%で最多。「変わらない」が20.1%。1年前より「厳しくなっている」が67.8%。外国人労働者は20.1%。外国人労働者は80.2%が受け入れられていない。採用しているのは8.5%にとどまり、今後の受け入れも「検討していかない」が77.9%だった。(マンション管理新聞11122号)

現場従業員の雇用状況



7項目で設問

I T活用取り 組み・増税対応

「LIFULL」との業務提携を承認 今年4月以降めどに開始

S・A 評価 市場で公開

住宅情報 物件情報に表示

日管連・「マンション管理適正化診断サービス」

一般社団法人日本マンション管理士会連合会（日管連、瀬下義浩会長）は、昨年11月28日、LIFULL（本社東京、井上高志社長）との業務提携を、同日開いた臨時総会で承認したと発表した。

LIFULLが運営する不動産・住宅情報サイト「LIFULL HOME S」に掲載される中古マンションの物件の売買情報に、日管連が実施する「マンション管理適正化診断サービス」の診断結果を表示する。診断を実施したマンションで、管理組合の了解を得られた物件が表示の対象だ。今年4月以降の開始を目指す。

マンション管理適正化診断サービスは、長期修繕計画や修繕積立金、法定点検、修繕工事実施状況など18項目を診断し、S・A・Bの3段階で管理状況を評価する。2015年7月からサービスを実施し、昨年10月末時点で9867棟の診断実績がある。

今回表示対象になるのはS・A評価を受けたマンションだ。表示の仕方については現在検討中。S・Aの評価結果のほか、個別の診断項目に対する評価についても一定の情報を公開する見通しだ。物件情報への診断結果表示は、この物件の売買情報にその物件の共用部分における管理状況の「目安」が提供される形になる。両者は「日本初の試

み」だとしている。管理状況の良しあしが、ある程度判断できるため、主・買主双方にメリットがあるほか、これまで管理組合が取り組んできた維持管理の成果をアピールできる、といった利点もあるという。

現在、同・マンション管理業協会による「マンション管理適正評価研究会」が管理状況の評価し、結果を公表する制度の構築を図るなど、既存マンションの管理状況評価・評価結果の市場公開を進める動きが出ている。当日開いた会場で瀬下会長は「（研究会による評価制度と）リンクできるようにしたい」と述べた。（マンション管理新聞 1123号）

判例ファイル

多発する侵入窃盗事件の容疑者と目されていたマンション居住者が各フロアに設けられた、ごみステーションに出したごみ袋を、管理会社や再委託先清掃会社担当者の協力を得て任意提出してもらい警察官が内容を確認したことは適法一。建造物侵入・窃盗などの罪で逮捕・起訴された被告人が、こうした手法で収集・採用された証拠は「違法収集証拠」として排除されるべきだ、などとして無罪を主張した事件の控訴審で東京高裁はおとし9月、一審同様同行為は適法だとし懲役4年の刑を言い渡した。被告人は上告している。

◇
この被告人は同様の罪で前科があり2013年10月ごろから多発していた会社事務所を狙った侵入窃盗事件の容疑者として浮上。警察が行動確認のため管理会社に捜査関係事項照会を行

い、マンションの防犯カメラ画像をチェックしていた経緯があった。だが捜査がうまく進まず、被告人の出すごみを調査することになった。管理会社から任意提出された、当該フロアから出されたごみ袋からは盗まれた現金に挟まれていたメモの一

部が発見された。判決では、ごみステーションに出されたごみは「遅くとも清掃会社が回収した時点で、ごみを捨てた者からマンションのごみ処理を業務内容としている管理組合、その委託を受けた管理会社およびさらにその委託を受けた

ごみステーションのごみ袋 警察による内容確認は適法 警察に管理会社の協力 得て証拠を収集

清掃会社に移転し、重畳的に占有しているもの」だと指摘。その上でごみの捜査は、管理会社が犯罪捜査に協力している状況で清掃会社の従業員と協議して行われたものだとしメモが含まれていたごみ袋は、ごみの「所有者」から任意に提出を受けた物を警察が取得したもので、内容を確認した行為は取得物の占有継続の可否を判断

するために必要な行為だった、と結論付けた。判決では「居住者はごみそのまま回収され、みだりに他人に内容を見られることはないという期待を有している」とも指摘したがそのことを踏まえても、相当の「必要性があった」と述べた（判例時報 2424号）（マンション管理新聞 1126号）

編集後記：

マンションの大規模修繕工事は、管理組合（団体）として行わなければならない重要な大事業ですが、資金不足に悩んでいるマンションが多くあります。安心・安全な住み続けられる住環境の確保には前もっての計画（長期修繕計画の策定）が必要となり、その修繕資金を賄うには資金計画の見直し（値上げ）が伴います。厳しい家計の中で値上げをすることになるために、この計画を作るには自分達のマンションの将来ビジョンの共有が欠かせません。先進的な他のマンションの歩み（事例）を視察することも合意形成には有効と思います。（吉田記）