

## マンションを取り巻く四つのリスクについて(一つ目)

四つのリスクというと、皆さんも幾つか思い浮かぶと思いますが、最近、色々と言われている中の一つに2025年問題があります。とくに空き家問題で悩まされるマンションの増加が深刻です。

現在、団塊の世代(1947年～49年生まれ)が全国に800万人以上おられますが、2020年には、約半数が70歳(私です)になり、24年には全員が75歳以上の後期高齢者になります。

病院や高齢者施設に入所する人も増え、団塊の世代の退場が進むと、彼らの所有する住戸が「空き住戸」として増加することになります。

マンションの空き住戸の増加で、住民にはどのようなトラブルが生じることになるのでしょうか。

最も大きな問題は、管理費や修繕積立金の不足であり、管理組合は今までより少ない資金で組合運営を行わざるを得なくなります。その結果、日常の管理が手薄になって、必要な時に必要な修繕を行うことができなくなり、老朽化に拍車がかかるとともに資産価値の下落が避けられない可能性も出てくることになります。また、住民モラルの低下も招き、さらに資産価値を下げる要因にもなります。

空き住戸が増加すると、新たに入居者を入れる必要がありますが、マンションが古い物件のため、販売価格も安くなり、さらには空き住戸解消のために入居者の審査基準も甘くなり、「トラブルメーカー的な人物」が入居してくる恐れが高まります。

特に、資産運用のため購入した区分所有者にとっては、早く収入を得るために、多少、好ましくない人物でも入居させる傾向にあります。

結果、マンション内のルールを無視したり、コミュニティーを乱すようなことが日常的に発生するようになり、従来の住民の中からも「こんなマンションには住みたくない」ということで、他へ移っていく人が出てくるようになります。

その結果、新たに空き住戸が生じ、それを埋めるためにまた「好ましくない人物」が入居してくるなどの「悪循環」に陥ります。当然ですが、その結果生まれるのはマンションの荒廃です。資産価値を守ることに何の関心もない居住者が、コミュニティーの主導権を握るような状況になれば、適切な組合運営は当然ながらできなくなってしまいます。

平成25年の「マンション総合調査」では、空き住戸が20%を超える管理組合比率はわずか0.8%であり、緊急性のない課題に見えるかもしれませんが、一度、悪循環に陥ると立て直しが非常に難しい課題でもあるため、今から検討しておくことは重要と思われます。

詳細は今年のセミナーで皆様にお伝えしております。

(理事 佐藤 慎二)

## 平成30年度「第3回マンションネットセミナー」の予報

第2回セミナーは胆振東部地震の直後で、大変盛会の内に終了し、懇親会も多数が参加し賑やかでした。とても短時間に防災の事を語り尽くせるものではありませんので、第3回セミナーでは第2弾として、より具体的な対策を題材にしたいと考えています。

- \*と き 11月16日(金) 14時00分～16時30分
- \*ところ 札幌市資料館(中央区大通西13丁目) 2階会議室
- \*参加費 会員無料、会員外500円(先着50名)
- \*申込み 下記事務局へFax、メールでお願いします。下記申込書をご利用下さい。  
問い合わせ電話は下記事務局まで。

### <セミナー次第>

- 14:00～ 理事長挨拶 マンションネット理事長 小笠原 謙
- 14:05～ 仮題「マンションの防災力 その2」 前半・後半  
内容: \*皆で考えるマンション防災力の基本  
講師: 調整中 氏
- \*電気に頼らない直圧給水設備について 一震災と給排水設備一  
講師: 恒完工業社長 神野 春義 氏
- 15:00～15:10 休憩
- 16:20～ 閉会

### <懇親会のご案内>

セミナー終了後、場所を変えて17時00分から懇親会の開催を予定しています。皆様の参加をお願いいたします。会員でなくても参加できます。

- 予定会場: 海来(ミライ) 札幌市中央区北4条西6丁目 エターナルパンセ2階  
{ ポールスター裏通り東隣のビル(011)218-2227 }
- 会 費: 男性3,500円 女性2,500円を予定しています。

## 共同購入について

● **LED照明器具** につきまして単なる管球交換だけではなく、全体的な照明計画を再検討し、その費用対効果をシュミレーションすることが重要です。お知らせ下さい。

● **灯油地下タンクの点検・検査・洗浄・ライニング等** による消防法対応が求められていますが対応はお済みでしょうか？ ご相談下さい。

● **消火器共同購入復活！** 下記価格が目安ですが、都度3社程度の見積合わせになる可能性もあります。

粉末 ABC-4型 (※1) 家庭用・蓄圧式 (※2) 希望小売価格 ¥10,476 円  
→ ¥3,900 円 (税・配送料・旧消火器の引取込み ※3)

粉末 ABC-10型、蓄圧式、希望小売価格 ¥15,750 円  
→ ¥4,900 円 (税・配送料・旧消火器の引取込み)

粉末 ABC-20型、蓄圧式、希望小売価格 ¥27,000 円 → 目安として ¥15,000 円、  
複数本であればご相談の余地があります。

お支払い方法：現金引き替え払い、10本以上無料配達 (ただし各管理事務室まで)

※1) 耐用年数10年、小型、3型も対応可

※2) 蓄圧式は圧縮空気や窒素を使用しており自在に途中で止めることができ、かつ一般に低価格。取扱本数限定500本/年。

※3) 28年度より消防の指導により納入車輛と回収車輛を分けなければならず、後日回収もあり得ますが、今まで通り引取費用を含んだ金額とします。但し、引き取りは同型・同数量でお願いします。

## 消火器等の申込書

Fax 011-624-6947

マンション名	管理組合		
申込み	<input type="checkbox"/> 消火器 <input type="checkbox"/> LED <input type="checkbox"/> 灯油タンク	消火器 本数	ABC 型 本 ABC 型 本
会員区分	<input type="checkbox"/> 正会員 (団体) <input type="checkbox"/> 正会員 (個人) <input type="checkbox"/> 一般会員		
担当者お名前			
連絡先TEL・Fax			

特定非営利活動法人 北海道マンション管理問題支援ネット

住所：札幌市中央区北1条西15丁目1番地3 (大通ハイム707号)

電話：011-624-6964 Fax：011-624-6947

E-mail. : [h-mansion-net@silk.plala.or.jp](mailto:h-mansion-net@silk.plala.or.jp)

<http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/>