

マンション Life

魅力ある環境
明るいマンション生活を考える



NPO法人
埼管ネット
Communication Network

発行所・編集 / 特定非営利活動法人 埼玉県マンション管理組合ネットワーク
〒336-0017 埼玉県さいたま市南区南浦和3-3-17豊曜ビル2階

編集責任者 土屋公司

事務所TEL 048-887-9921 FAX 048-887-9924



全国マンション管理組合連合会(略称 全管連)会員 埼管ネットは全管連を通じて国交省に意見提出しています
埼玉県マンション居住支援ネットワーク(会員)理事団体

2025年1月 発行
145号

新年あけましておめでとう御座います。
本年も宜しくお願い申し上げます。



代表 挨拶

土屋 公司

旧年中は格別なご高配を賜り、まことに有難く厚く御礼申し上げます。本年も、一層のご支援を賜りますよう心よりお願い申し上げます。令和7年の新春にあたり謹んで年頭のご挨拶を申し上げます。

昨年一年の世相を表す「漢字」が京都の清水寺で発表され、応募数が一番多かった漢字の「金」の文字が選ばれました。

オリンピック・パラリンピックの日本人選手などの活躍による「光」をあらわす「金」、大谷翔平選手が3回目のMVPを獲得するなど値千「金」の活躍がありました。

日銀の金利の追加値上げ等、経済や物価動向、住宅産業にも大きな影響を与える金融政策決定の「金」利も注目されました。

一方、「金」目当ての闇バイト強盗事件等「影」をあらわす「金」の世相を

表わす一年でした。

この様な中、政治の「裏金」問題が世論の反発を受け、去年10月に行われた衆議院選挙では、自公の過半数割れとなり、少数与党となりました。これにより、今まで続いて来た、「政・官・業」の三角もたれあい構造の終焉を迎えるか、野党の結末にかかっている処です。

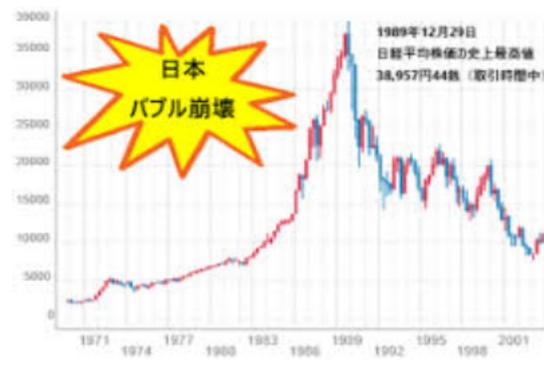
政府は今年「年収103万円の壁」の見直しを求められる環境となり、「税制改正大綱」の見直しも不可避な状況となっています。また、税制改革については、超党派の協力を通じた実現が注目されています。



失われた30年は取り戻せるか

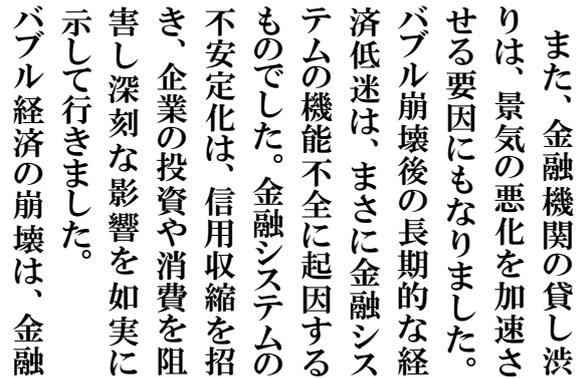
1980年代後半から1990年代初頭にかけて不動産神話により、「不動産は値上がりする事はない。値が上がるもの」と信じ、金融機関から融資を受けて不動産会社間で転売し、キャッチボールを繰り返し不動産価格を釣り上げ資産価格が急激に上昇して行きました。登記も「中間省略」と言う手法を使い、不動産取得税の支払いを回避するために、物件を購入しては売却し、不動産価格が異常な高騰を示し、いわゆる「バブル経済」と呼ばれる時代でした。

しかし、高額な物件価格はエンドユーザーからは回避され、融資を受けた不動産会社は物件を転売できず、借入の返済も滞り、その後、不動産価格も大きく値下がりしバブル経済の崩壊は、日本



経済に深刻な影響を及ぼしました。急激な資産価格の下落は、金融機関に大きな打撃を与え、多額の不良債権を抱え込むことになったのです。1990年代初頭には、不良債権の合計額が60兆円にも上ると言われています。金融システムの不安定化は、企業の資金繰りを悪化させ、長期的な経済低迷につながって行ったのです。

や貸し渋りが発生し、金融システム全体が不安定化してしまっただけです。また、金融機関の貸し渋りは、景気の悪化を加速させる要因にもなりました。バブル崩壊後の長期的な経済低迷は、まさに金融システムの機能不全に起因するものでした。金融システムの不安定化は、信用収縮を招き、企業の投資や消費を阻害し深刻な影響を如実に示して行きました。



このような不良債権の増大により、長銀、日債銀、山一証券などの経営破綻が相次ぎ、預金者の不安が高まり、預金の流出

システムの重要性とその不安定化が及ぼす経済への教訓から、金融監督の強化、金融機関のリスク管理の高度化、金融イノベーションに伴うリスクへの対応など、様々な課題に取り組みが必要がありました。金利政策においては、超低金利を誘導し、デフレスパイラルを招いてしまいました。この超低金利が長らく続き、利息が安いので、住宅ローンを利用し、不動産購入者も増えて行きました。バブル経済崩壊後、あれから30年、バブル期に竣工された分譲区分建物マンションも、築30年以上となり、一次取得者、二次取得者、三次取得者も混在しているマンションも多くなりました。その中で、一次取得者の方も、高齢となり、理事の辞退者が多く、役員のみならず不足が挙げられています。理事会は、管理組合にと

り、重要な組合の執行機関です。区分所有者の大切な資金、資産を預かる立場になります。持続可能性の期待の持てる理事会作りは、組合員全員で、将来ビジョンを持ち、資産、資金をストックし、こよなく建物を愛し安心、安全に暮らせるような環境作りから始まると考えます。

区分所有法とは？ 誰でもわかる不動産売買

分譲マンションなどの建物を区分所有建物という

区分所有法とは、区分所有建物の権利や管理などに関することを定めた法律

共用部分等に係る 請求権行使の円滑化

2002年(平成14年)の区分所有法改正により、マンションの管理者に「共用部分等について生じた損害賠償金」に関する任意的訴訟追行権(当事者適格)が認められました(同法26条4項)。

ところが、東京地裁平成28年7月29日判決は、**区分所有法26条4項は「区分所有者全員のために」と解釈すべきであり、各区分所有者に個別的に発生し帰属する請求権に係る訴えについては、区分所有者全員に当該請求権がそれぞれ帰属する。管理者が区分所有者全員を代理できる場合に限り、規約、又は集会の決議により管理者が区分所有者全員(規約の設定又は集会の決議における反対者を含む。)の利益のために訴訟追行をすること**を

認められたものという解釈に立ちました。

区分所有権の転得者は売主から債権譲渡を受けられない限り瑕疵担保責任にかかる損害賠償請求権を有していないから、管理者は、これを代理行使できず、区分所有者全員を代理できない以上、訴訟追行権はなく、当事者適格を欠く、として訴えを却下しました。

当該事案は、**購入した区分マンションに欠陥があった場合、購入者は、売主に対して損害賠償などの責任**

マンション売買契約書

売主 _____ (以下「甲」という。)及び買主 _____ (以下「乙」という。)は、下記の区分所有建物(以下「本物件」という。)について、本日売買契約(以下「本契約」という。)を締結しました。本契約書2通を作成し、甲及び乙は、各自その1通を保有します。

平成 年 月 日

売主(甲) _____

買主(乙) _____

記

1. 物件の表示

(1) 一種の建物の表示及び敷地種別の表示

一種の建物		敷地種別		登記	□有・□無
所在		所在及び地番			
建物の名称		地目		地積	m ²
構造	造 階建	延床面積			m ²

(2) 専有部分の建物の表示

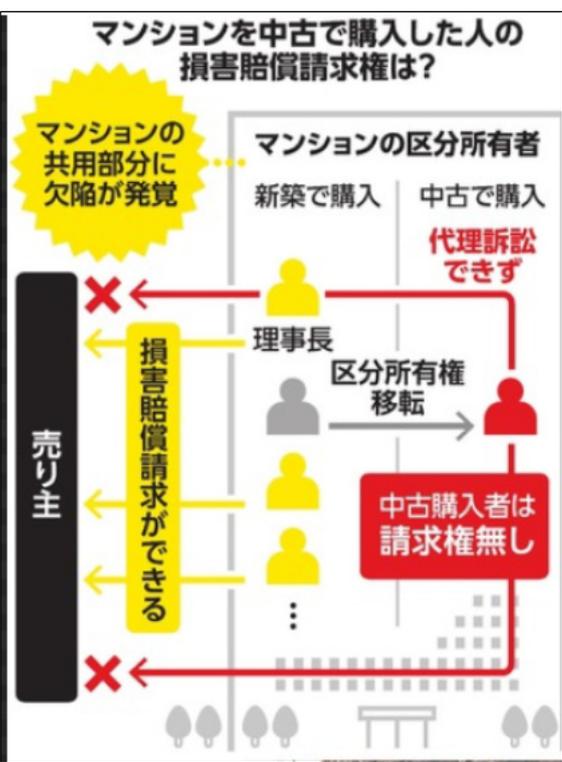
建物		敷地種別		□所有権・□借地権
家屋番号	番	敷地種別の種類		
建物の表示		敷地種別の割合		
種類	□居室・□()			
床面積	階部分 m ²	専用地種の場合、存続期間、区分所有者の負担等		
新築	平成 年 月 日			

附属建物等 _____

を追及することができません。

管理組合は、**契約不適合責任により分譲時の売主に契約不適合責任などに基つき共用部分の補修工事を要求しました。廊下や外壁、土地の擁壁など共用部分の欠陥については、管理者(管理組合の理事長など)が全区分所有者に代わって損害賠償請求を行うことができます。**

しかし、区分所有者の中に、中古で購入し後から所有権を取得した区分所有者がいた場合は話が異なります。



ます。現行法の規定によれば、この場合には管理者が損害賠償を請求することは出来な

いとされています。

この点は現在法改正の議論にもなっています。

この裁判例の考え方に従うと、転売が生じているマンションでは、事実上、区分所有法26条4項に基づく訴訟追行は不可能となり、法改正の趣旨が没却されることとなってしまいます。

現在、区分所有法改正の議論が進められています

が、法務省法制審議会が令和6年2月15日に答申した「区分所有法制の見直しに関する要項」は、欠陥の100%の補修を実現できない不十分な案であると考えています。

欠陥の100%補修を実現するためには、「損害賠償請求権等の発生後に区分所有権が譲渡された場合には、損害賠償請求権等は、当然に譲受人に移転するものとする」との規律を設ける方法が最善であると言えるでしょう。

謹んで新春のお慶びを申し上げます。
令和七年

マンション・ビル外壁 リニューアルの専門工事店

補修工事から大規模修繕工事まで
確かな技術と経験を基に、企画から工事まで一貫施工



ロープアクセスでなければ実現できない事がある。



ご相談お問い合わせ
株式会社共栄レジン
本社：埼玉県北葛飾郡松伏町松伏 2284-2
春日部営業所：春日部市大畑 34-1



LINE QR



HP QR

あなたのマンションは大丈夫？

築20年を過ぎた建物は老朽化により放置すると漏水など大変な損害を被ることがあります。



築33年経過した給水管の内部

ダイショウテックの設備リニューアルにより建物も暮らしも生き生きと！

マンション給排水設備リニューアル専門会社
株式会社 大勝テック
〒123-0841 足立区西新井 2-1-18 ☎03-3856-2870
<http://daisho-tec.com>



マンション管理はお任せください。

“しあわせ「施」専”
おなぶきハウジングサービス
東京本社 開発事業本部 /
〒105-0012 東京都港区芝大門2-2-1 ACN芝大門ビルディング5F

管理会社変更のご相談は
おなぶきコールセンター(24時間365日)

☎**0800-500-5505**



安全・安心に役立つ床材製品から防災・減災製品、デザイン性に優れた化粧材までインテリアや建築物の内外装用資材を幅広く販売



タキロンマテックス株式会社

【東京支店】
〒105-0014
東京都港区芝三丁目8番2号(住友不動産芝公園ファーストビル8階)
TEL: 床 (03)6665-8307 / 建築 (03)6665-8361
<https://www.t-matex.co.jp>



タキロンシーアイグループ

防汚性ビニル床シート
「タキストロン タフスリップタイプ」

粘着剤付化粧フィルム
「ベルビオン」

アレスダイナミックシリーズ

水性反応硬化形ハルスハイリッチシリコン樹脂塗料

アレスダイナミックTOP

超耐候性超低汚染ハルスハイリッチ無機有機ハイブリッド塗料

アレスダイナミックMUKI

資料のご請求、お問い合わせは

関西ペイント販売株式会社 建築塗料本部
〒144-0045 東京都大田区南六郷3-12-1
TEL (03) 5711-8901 FAX (03) 5711-8931
関西ペイントホームページ <http://www.kansai.co.jp>

NPO法人 埼玉県マンション
管理組合ネットワーク
賛助会員

LIXILの1dayリフォームは、お手頃な暮らしアップ提案です。

“原ながら施工”であっという間に快適な暮らしへ！

LIXILリニューアルのサッシ・玄関ドア『カバー改修』




管理組合様からのお問い合わせ窓口をご用意

管理組合様からのお問い合わせ窓口をご用意

電話 **03-6748-3987**

Web **LIXIL e-DESK**

高騰化する共有部火災保険料の対策でお困りではありませんか？

- ◆ 年々値上げの続く火災保険料が、管理費会計を圧迫している...
- ◆ 更改の見積を取ると、これまでの保険料の3～4倍に驚愕してしま...

共有部火災保険は、グッド保険サービスまでお気軽にご相談下さい！

複数の損保商品を扱った当社ならではの組み合わせプランで、管理組合様のお悩みを解決致します！

取引損保：損保ジャパン、東海日動、三井住友海上、あいあいセイワ和、日新火災

お問合せ先 株式会社グッド保険サービス 担当：伊藤、岡本、本橋

Tel 03-5413-4911 e-mail: kanri-kumiai@goodhoken.co.jp

マンション・建物 大規模改修



■東日本リニューアル事業部
東京支店・東関東支店・北関東支店・南関東支店
《お問合せ》☎(03)3474-1941

■西日本リニューアル事業部
関西支店・福岡営業所
《お問合せ》☎(06)6382-8410

ヤマギシリフォーム工業株式会社
http://www.ymgs.co.jp

**マンションの未来を
みなさまと創造する企業**

私たちは、確かな管理サービスで、
マンションの「住まう価値」「次の世代につなぐ価値」を守ります



〈マンション管理のお問い合わせ〉

大和ライフネクスト株式会社 北関東支社
埼玉県さいたま市大宮区下町 2-1-1 JPR 大宮ビル 8 階 〒330-0844
TEL:048-648-1871 WEB;QRコードよりお問い合わせください

SUUMO AWARD 2024
首都圏 分譲マンション管理会社の部
スタッフホスピタリティ部門(100戸以上の部) 最優秀賞

協和産業株式会社

マンションの資産価値を高めるため...

エントランス・玄関扉・窓・のバリューアップ
対震、防犯化へのリニューアルは、
30年実績の専門業者におまかせください

本社 〒336-0032 さいたま市南区四谷 2-5-11

<http://www.kyowazangyo.co.jp/>

TEL 0120-344-356

— 信頼と実績で創業60周年 —

**埼玉県マンション管理の
ベテランがいる管理会社**

田園都市ライフサポート株式会社



(旧社名 株式会社ビルセンター)

マンション管理業者登録 国土交通大臣(5)第031134号
宅地建物取引業 東京都知事(11)第40887号
警備業認定 東京都公安委員会 第30003954号

【東京本社】 〒170-0013
東京都豊島区東池袋1-33-8 NBF池袋タワー6階
TEL 03-6912-9328 FAX 03-6912-93

【横浜支店】 〒222-0033
横浜市港北区新横浜1-4-7
ミスミコーチ事務棟4 F402号
TEL 045-577-6600 FAX 045-577-6008

<https://denen-lsk.jp/>

契約不適合責任

中古マンションを購入した後に、水漏れや付帯設備の故障などが見つかることがあります。契約の内容と物件の状態が異なっている場合には、買主は売主に対して契約不適合責任を追及できる可能性があります。

契約不適合責任と瑕疵担保責任では、売主の責任を追及するための買主の権利に違いがあります。

契約不適合責任では、追完請求と代金減額請求、損害賠償請求、契約解除が認められています。

瑕疵担保責任で認められていたのは、損害賠償請求と契約解除だけでした。損害賠償請求はどちらの場合もできません。瑕疵

担保責任では、売主に過失がなくても請求可能で

したが、契約不適合責任では、売主に過失がある場合にのみ請求できるようになりました。

○物理的瑕疵

物理的瑕疵は、対象の不動産の物理的な不具合を指します。たとえば、雨漏り、外壁のひび割れなどです。

○心理的瑕疵

心理的瑕疵は、心理的に嫌悪感を与えるような状況です。たとえば、過去にそのマンションで自殺や殺人などがあったという場合です。

○環境的瑕疵

環境的瑕疵は、対象物の周辺環境のことです。たとえば、マンションの周辺に火葬場や墓地、暴力団事務所、風俗店がある場合などです。振動や騒音、異臭なども、環境的瑕疵に含まれます。

○法律的瑕疵

法律的瑕疵は、その物件が建築基準法や都市計画法、消防法に違反している場合など、法令により自由に使用できないことです。具体的には、容積率や建蔽率の違反、防災設備が古い、あるいは機能していないなどがあります。



○契約不適合責任

買主は、契約不適合に気づいた時から一年以内に、売主に対してその旨を通知する必要があります。一年以内に通知しなかった場合には、契約不適合責任に基づく権利を

行使できなくなります。この通知が行われた日時に重要な意味があるため、日時を客観的に証明できる内容証明郵便などで通知書を郵送することがあります。

買主の救済方法	買主に帰責事由	双方帰責事由なし	売主に帰責事由
損害賠償	不可	不可	可能
解除	不可	可能	可能
追完請求	不可	可能	可能
代金減額	不可	可能	可能

買主は、契約に適合しないことを知ってから1年以内にその旨の通知が必要
 ※「通知」としては、不適合の種類やおおよその範囲を通知することを想定
 ※別途、消滅時効に関する規律の適用があることに注意が必要。

中古マンションの購入は慎重に

中古マンションは、新築マンションに比べて価格が安いのが魅力的です。また、価格の下落も緩やかなので、将来物件を売却する時までの資産価値の下落幅が小さい傾向があります。

ただし、中古マンションでは老朽化によるトラブルが起こる可能性があります。そのため、契約に契約不適合責任を免責する特約が組み込まれることも多いので、修理費用などを買主が負担することになるリスクもあります。中古マンションを購入するにあたっては、そのメリットとデメリットを十分に比較検討するようにしましょう。

東京高裁で和解成立

2020年、逗子市でマンションの敷地にある斜面が崩れ、斜面の下にある歩道を歩いていた18歳の高校生の女子生徒が土砂に巻き込まれて亡くなりました。

この事故で、マンションの管理組合が分譲会社や販売代理会社、当時の委託管理会社ら4社に約4190万円の損害賠償を求めた訴訟で、控訴審で、破産開始決定を受けた設計会社以外の3社と和解しました。

2023年12月の横浜地裁判決では、「管理組合に対し、斜面地崩落防止のための「助言を行うべき義務、斜面地の安定を損なう行為を避ける義務を負っているにも拘わらずこれを怠った。」として管理会社に4190万円の支払いを命じ、分譲会社らに対する請求は棄却されました。これに対し、管理組合、管理会社が控訴していたものでしたが、



去年11月15日付で和解を認める決定がされました。

会話の話題、効果的な雑談

どんな人にも好まれる話題は、「裏木戸に立ちかけせし衣食住」と言う言葉に関することです。

- すなわち、
- うらゝ裏話、秘話
- きゝ気候、天気
- どゝ道楽、趣味
- にゝニュース、時事
- たゝ旅
- ちゝ知人

- かゝ家庭、生活
 - けゝ健康
 - せゝ世間
 - しゝ仕事、会社
 - 衣ゝ衣装、服装、
 - 食ゝ食物
 - 住ゝ住宅
- などに関する話材です。
- 最後には「住」のテーマとして「住まいの話題」が取り上げられています。
- また、次の様な話題のテーマもあります。

「適度に整理すべし」

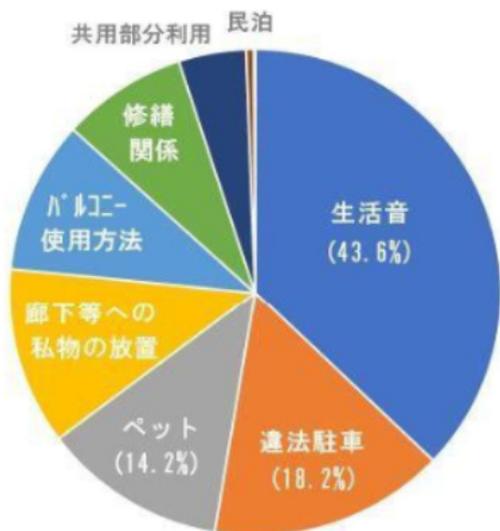
- てゝテレビの話
 - きゝ気候や季節の話
 - どゝ道楽(趣味)の話
 - にゝニュースの話
 - せゝ生活の話
 - いゝ田舎の話
 - りゝ旅行の話
 - すゝスターズキャンダルの話
 - べゝ勉強(知識)の話
 - しゝ仕事の話
- と言う、話題のネタがあります。
- 管理組合のコミュニケーション不足の解消にも、

普段の生活に密着した言葉として是非使ってみては如何でしょうか

国土交通省が5年に一度発表しているマンション総合調査

令和5年度の調査結果では、マンションでのトラブル原因で最も多いのが生活音であり43・6%ありました。上階から響く音(専門用語で床衝撃音)の問題です。日常的に頭上から響いてくる足音などは、一度、「うるさい音だ」とそれに対する苛立ちを抑えることは、

最多のトラブル原因は生活音



非常に困難となり、上下階同士の住民の激しい争いや、管理組合を巻き込んだ騒動へと繋がります。拗れば裁判での争いに発展し、最悪の場合には殺傷事件に、繋がることさえあります。

時代とともに他人の生活音に対する意識は厳しくなっています。

次に、違法駐車、ペットの問題、共用部廊下への私物の放置、バルコニーの使用法、修繕関係等が、挙げられ、これらは何れもマナーをめぐるものです。

2025年 埼管ネット年間行事予定表

月 日	行事予定	会場	月 日	行事予定	会場
1月11日	仕事始め	事務局会議室	7月12日	役員会	事務局会議室
11日	役員会	事務局会議室	12日	組合管理運営相談会	事務局会議室
17日	地域交流会	非公開	12日	建物修繕相談会	事務局会議室
17日	組合管理運営相談会	非公開	未定	土曜サロンor地域交流会	オンライン併設対応
2月 8日	役員会	事務局会議室	8月 9日	役員会	事務局会議室
8日	賀詞交換会	事務局会議室	9日	組合管理運営相談会	事務局会議室
8日	組合管理運営相談会	事務局会議室	9日	建物修繕相談会	事務局会議室
未定	地域交流会	未定	12日~17日	夏期休暇	
3月 8日	役員会	事務局会議室	9月13日	役員会	事務局会議室
8日	組合管理運営相談会	事務局会議室	13日	組合管理運営相談会	事務局会議室
8日	建物修繕相談会	事務局会議室	13日	建物修繕相談会	事務局会議室
8日	管理組合実践セミナー	未定	未定	土曜サロンor地域交流会	オンライン併設対応
4月12日	役員会	事務局会議室	10月11日	役員会	事務局会議室
12日	組合管理運営相談会	事務局会議室	11日	組合管理運営相談会	事務局会議室
12日	建物修繕相談会	事務局会議室	11日	建物修繕相談会	事務局会議室
未定	建物保全研修会	未定	未定	建物保全研修会	未定
未定	土曜サロンor地域交流会	オンライン併設対応	未定	土曜サロンor地域交流会	オンライン併設対応
5月10日	役員会	事務局会議室	11月 8日	役員会	事務局会議室
10日	組合管理運営相談会	事務局会議室	8日	組合管理運営相談会	事務局会議室
10日	建物修繕相談会	事務局会議室	8日	建物修繕相談会	事務局会議室
未定	土曜サロンor地域交流会	オンライン併設対応	未定	法律相談会	オンライン併設対応
6月14日	役員会	事務局会議室	12月13日	役員会	事務局会議室
14日	組合管理運営相談会	事務局会議室	13日	組合管理運営相談会	事務局会議室
未定	管理組合実践セミナー	オンライン併設対応	13日	建物修繕相談会	事務局会議室
			26日	仕事納め	

編集後記

今年「巳年」にあたります。「巳」の文字は「蛇」を表す象形文字がルーツです。「蛇」は金運上昇にご利益がある、「蛇の抜け殻を財布に入れるとよい」、「財布を新しくするなら巳の日がよい」という話を耳にします。「蛇」がなぜ金運と関連づけられているかというところから「再生と繁栄」を象徴し、それが金運や富と結びついたためです。2七福神のひとつ、弁財天とのつながりです。「白蛇」は、「弁財天の使い、または化身」とされ縁が深いことも、「蛇と金運・財運が結びついた」理由です。脱皮し強く成長する蛇は、その生命力から「不老長寿」を象徴する動物、このような事象から、巳年は、繁栄を象徴し、金運や財運に恵まれる年とされています。