

水で世界に“waku-waku”を

Cleانسui

三菱ケミカル・フリンスイ株式会社

アメニティ

集合住宅管理新聞

あいさつから始めよう

～孤独死から考えるマンションコミュニティ形成の大切さ～



皇帝ダリア

キク科



まっすぐ伸びた先にピンと咲いた大きな花。11月から12月に開花。草丈は1m以上。花も重なり、中米原産。

マンションが終の棲家といわれるようになって久しい。戸建木造住宅から集合住宅(マンション・団地)の一室をマイホームに選択する時代が、日本人の住生活でポピュラーになっている。初めは見知らぬ人同士が同じ屋根の下で暮らすマンションで、コミュニティを維持・育成する仕組みを構築することは、持続的なマンションの管理運営に必要不可欠である。そのためには、普段の住民間のコミュニケーションが最も大切になる。その基礎となるのが「あいさつ」である。

「あいさつ」は、団地・マンション内で出会えば、朝夕の挨拶はごく当たり前に、自然体で、自動的に「おはようございます」、「こんばんは」が口から出る。時折、「お元気？」が加わったり、その場で立ち話をしたり、だが普段から住民同士が交流する環境が、当たり前のように育まれているだろうか。当初はコロナ禍以降、当初は

「自分たちの団地で孤独死が出るなんて」と、ただ驚くばかり。「隣人とのつながりとはこんなに希薄なものなのか」と当時の自治会長は振り返っている。そしてこれを契機に、自治会長は、T団地における孤独死防止活動の中心メンバーとして、地域の「孤独死予防センター」と連携したが、さらに2年後、50歳代男性の孤独死が起きた。ここから更に、「孤独死を自分たちのものとして真正面から取り組んでいかなければならない」と決断し、自治会長をリーダーに緊急

「居住者同士の相互理解と管理組合の結束」が最も重要となった。自治会長は、T団地における孤独死防止活動の中心メンバーとして、地域の「孤独死予防センター」と連携したが、さらに2年後、50歳代男性の孤独死が起きた。ここから更に、「孤独死を自分たちのものとして真正面から取り組んでいかなければならない」と決断し、自治会長をリーダーに緊急

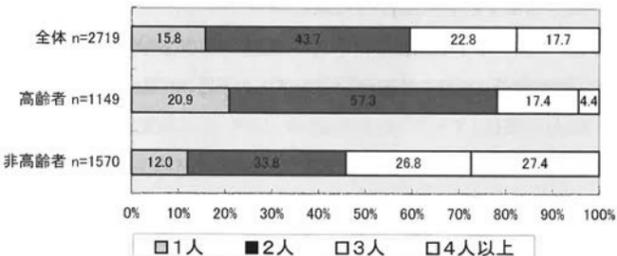


図1 世帯人員の構成

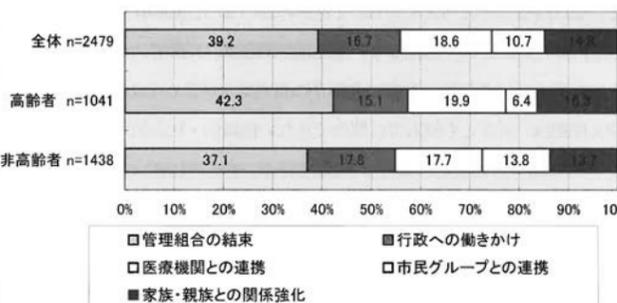


図2 高齢者対策として重視するもの

税 滴

脱税は違法だが節税は合法★というわけで、タワーマンションを買って相続税を免れる節税が横行している★手口は路線価格と実勢価格との差を利用するもの★ローン残高が実勢価格を上回ってれば資産はゼロ以下だからその分の相続税はかからずに済む★その結果で節約できる相続税が何億円にもなるケースがあったという★これはいくら何でも許せない★国税庁が税金の算定基準になる路線価に特例を適用したら裁判になった★その最終結果が出て最高裁が国税庁側に軍配を挙げた★当然だと思いが税の専門家などには異論があるようだ★たしかに専門家の開発した合法的とする節税手法には多種多様なものが存在している★この点では制度的に脱税を封じ込める対策の検討が始まっているようだが、是非本策の遂行を願わずにはいられない。

マンション関連の動き

- 「外部管理者方式等に関するガイドライン」周知のため、人気漫画「正直不動産」とタイアップしたパンフレットを制作/国土交通省
- 「外部管理者方式に関する予備認定基準有識者検討会」とりまとめを提言/外部管理者方式に関する予備認定基準有識者検討会

P・C・Gは排水管更生業界13年連続施工実績No.1のブランド工法です!

P・C・Gの排水管更生は耐震性を高め配管を強靱にするライニング技術です。

① 給水管・冷温水管ライニング
10年保証
審査証明技術
蘇るパイプの生命
PM優秀製品賞
審査証明第0006-D号給水管更生技術
P・C・G VacU工法
赤い水や流量不足を、半永久的に解消!!

② 立管から分岐部までFRP一体化
20年保証
審査証明技術
シームレスライニング管に改修
(分岐管はロボット施工)
審査証明第1502-A号排水管更生技術
P・C・G FRPサポーター工法
特許・排水本管、分岐部FRPライニング

③ 本管からラフメント継ぎ手までFRP施工
10年保証
審査証明技術
パイプの中に、パイプを作る
反転テクノロジー
審査証明第0402-D号排水管更生技術
FRPソケット&耐震ライニング
P・C・G マルチライナー工法 (FRPライニング)

④ マンション専有部排水管更生
10年保証
審査証明技術
パラシュートと
パラボールで
本管、枝管問わず更生
審査証明第0403-D号排水管更生技術
P・C・G マルチライナー工法
特許・パラシュートライニング

マンション管理組合様、
管理会社様必見!

見る、聞く、納得する

11月20日(水)~22日(金)
JapanHome & Building Show
団地・マンション
リノベーション総合展
東京ビッグサイト東2ホール(入口すぐ)

11月20日(水)~22日(金)
ビルメン・ヒューマンフェア
& クリーンEXPO
東京ビッグサイト東3ホール

＜排水管ライニングのトップランナー＞
株式会社 P・C・G テクニカ
創業昭和39年/資本金1億4,800万円

＜排水管ライニングのトップランナー＞
電話 03-3440-6401(代)
FAX 03-3440-6402
https://www.pcgtxas.co.jp

特許取得技術
SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS
私たちは持続可能な開発目標(SDGs)を支援しています。

情報INDEX

- ★分譲マンション共用部分、地震保険で被災後の再建に差 専有部分に比べ、共用部分に対して地震保険を付ける割合は低い。共用部分が破損した際に補修費用が足りないと、再建が困難になる可能性もある。日本損害保険協会が損害保険会社4社の実績を集計したところ、火災保険加入者が地震保険を付ける割合(付帯率)は、2022年度は専有部分が75%前後の一方、共用部分は50%前後だった。(10/5日本経済)
- ★木造を好むシロアリ、マンションでも被害 雑木林などが近くにあるマンション低層部は注意。深刻な被害があった物件に共通するのは雨漏りなどで建物内部に水の浸入があったことだという。(10/10日本経済)
- ★マンション建築費過去最高 建設物価調査委員会が発表した9月の東京地区の建築費指数によると建築費が過去最高を更新。(10/11日本経済)
- ★マンション管理を厳格化 利益相反防止規定など (公財)マンション管理センターは2025年2月から新築マンションの管理規約を認定する際の基準を厳しくする。管理運営を外部に委ねる第三者管理を念頭に利益相反を防ぐ規定があることや管理者の任期が定められているかなどを調査する。(10/12日本経済)
- ★マンション「管理費」の値上げ相次ぎ、平均値3割増、相談は過去最多 (公財)マンション管理センターへ相談数は2023年度1万4253件に上り過去最高となった。管理費の値上げや管理組合の理事長、管理会社への不満などに関する相談はここ5年で増えている。(10/13朝日)
- ★マンション建て替え 1人2000万円負担でも99%困難 人気エリアにある関東や関西の物件は、所有者1人が2000万円拠出しても99%以上が建て替えが困難との試算をディー・エヌ・エー系ベンチャー企業のスマート修繕がまとめた。国が調査した実際の建て替え負担は同1941万円。資材や人件費が高くなり、コストが上昇。(10/22日本経済)

ぶっくがいと

「正直不動産 長瀬財地と学ぶ! マンション区分所有者の責務」

～マンションの管理は「全部プロにおまかせ」ではダメなんです!～

国交省は、マンションの区分所有者が担う責務や、「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」の周知を図るため、人気漫画「正直不動産」(株)小学館)とタイアップしたパンフレットを制作。HPからダウンロードできる。



表1 外部管理者方式導入管理規約で課題があると考えられる12項目

- ①管理者の指定 (標準管理規約第35条関係)
 - 規約に個人名を記載すると管理者変更のハードルが高くなる恐れがあるので、次の管理者を円滑に決定できる規約の整備が望ましい
- ②管理者の任期 (標準管理規約第36条関係)
 - 一定の期間設定を規約に設けることが望ましい
- ③管理者の欠格条項 (標準管理規約第36条の2関係)
 - 不適切な管理業者防止のため、適切な欠格条項を定めることが必要
- ④管理者の誠実義務条項 (標準管理規約第37条関係)
 - 利益相反取引等のプロセスを適正化する必要性や金銭事故等防止の必要性から誠実義務規定を設ける必要がある
- ⑤管理者による利益相反取引の防止規定 (標準管理規約第37条の2関係)
 - 利益相反取引等は規約に総会で重要な事実(取引の相手方、目的物等)を開示して決議を得るべき旨を定めることが望ましい
- ⑥監事の選任規定 (標準管理規約第35条関係)
 - 管理者の業務執行状況等を監視する重要な機関として設置すべき
- ⑦監事の選出方法 (標準管理規約第35条関係)
 - 管理者との独立性を保つ必要から、総会の決議により選任すべき
- ⑧監事の任期 (標準管理規約第36条関係)
- ⑨監事の意見陳述 (標準管理規約第41条関係)
 - 総会提出各種議案が法令等に照らし、議案の不足がないか、総会で承認を得ようとする契約に、重要な事実が開示されているか等を確認し、管理者に意見することが想定される。
- ⑩総会決議事項 (標準管理規約第48条関係)
 - 標準管理規約第48条の事項を規約に設けることが望ましい。総会決議事項はマンション管理上重要な事項であることから、管理者が単独で決定できる機関設計とせず、総会決議事項とすることが望ましい。
- ⑪組合員の総会招集権 (標準管理規約第44条関係)
 - 区分所有者がマンション管理に関わる機会が年1回の通常総会しかなくなる可能性があるため、最低限、標準管理規約第44条と同様の要件とすることが望ましい。
- ⑫総会以外の管理組合の意思決定方法
 - 総会以外の場合でも、区分所有者がマンション管理上の重要な課題について検討し管理組合として意思決定に関与する機会が保証されているとともに、管理者としても区分所有者の意見を聴いたうえで十分尊重する環境を整える必要がある。

表2 予備認定基準の追加5項目

- ①管理者の選任及び任期(標準管理規約第35条及び第36条関係)
 - ・管理規約(案)に総会で管理者が選任されること及び管理者の任期(2年以内)が定められていること
 - ・管理規約(案)に総会で管理者が選任されること及び管理者の任期を定めた上で、附則(経過措置)で、入居開始から概ね1年以内に開催される総会までの間の暫定的な管理者を定めることは可とする。ただし、当該期間中の管理者の解任を実質的に困難にする規定となっていないことを要する
- ②監事の選任及び任期(標準管理規約第35条及び第36条関係)
 - ・管理規約(案)に総会で監事が選任されること及び監事の任期(2年以内)が定められていること
- ③利益相反取引の制限(標準管理規約第37条の2関係)
 - ・管理規約(案)に標準管理規約第37条の2に準じた管理者及び監事の利益相反取引の防止規定(ただし、理事会のない外部管理者方式の場合、「理事会」は「総会」に、「役員」は「管理者又は監事」に修正)が定められていること
- ④組合員の総会招集権(標準管理規約第44条関係)
 - ・管理規約(案)に標準管理規約と同一の条件(組合員数又は議決権数の要件については5分の1より少ない数を含む。)の組合員による総会招集権が明記されており、かつ、組合員による総会招集を実質的に困難にする可能性のある要件(例:印鑑証明書の提出等)の規定がないこと
- ⑤総会の議決事項(標準管理規約第48条関係)
 - ・管理規約(案)に標準管理規約で総会議決事項とされているすべての事項が総会の議決事項となっていること

理事の成りて不足等を背景に、既存のマンションにおいても外部管理者方式の導入を検討する管理組合が増えつつある。そのような中、(公財)マンション管理センターが予備認定基準の見直しを行った。

新築マンション向けの計画認定制度の求める適切な管理が確保されるよう、新築マンション分譲業者等が作成する原始管理規約や長期修繕計画案を認定する、「予備認定基準有識者検討会」を設置し、外部管理者方式の導入について、今年6月に国交省が「外部管理者方式等に関するガイドライン」を公表したことを踏まえ、「外部管理者方式に関する予備認定基準有識者検討会」を設置し、外部管理者方式の導入について、今年9月末時点で1567件の認定数となっており、そのなかには、外部管理者方式を導入している想定されるものが相当数あった(2023年度予備認定省の「外部管理者方式方

また、同センターでは、今年6月に国交省が「外部管理者方式等に関するガイドライン」を公表したことを踏まえ、「外部管理者方式に関する予備認定基準有識者検討会」を設置し、外部管理者方式の導入について、今年9月末時点で1567件の認定数となっており、そのなかには、外部管理者方式を導入している想定されるものが相当数あった(2023年度予備認定省の「外部管理者方式方

また、同センターでは、今年6月に国交省が「外部管理者方式等に関するガイドライン」を公表したことを踏まえ、「外部管理者方式に関する予備認定基準有識者検討会」を設置し、外部管理者方式の導入について、今年9月末時点で1567件の認定数となっており、そのなかには、外部管理者方式を導入している想定されるものが相当数あった(2023年度予備認定省の「外部管理者方式方

また、同センターでは、今年6月に国交省が「外部管理者方式等に関するガイドライン」を公表したことを踏まえ、「外部管理者方式に関する予備認定基準有識者検討会」を設置し、外部管理者方式の導入について、今年9月末時点で1567件の認定数となっており、そのなかには、外部管理者方式を導入している想定されるものが相当数あった(2023年度予備認定省の「外部管理者方式方

外部管理者方式導入管理規約の課題を抽出 予備認定基準を追加

この状況、及び課題の抽出を行い、このたび、予備認定基準の見直しを行った。

これによれば、一昨年4月からの予備認定制度開始以来、今年9月末時点で1567件の認定数となっており、そのなかには、外部管理者方式を導入している想定されるものが相当数あった(2023年度予備認定省の「外部管理者方式方

また、同センターでは、今年6月に国交省が「外部管理者方式等に関するガイドライン」を公表したことを踏まえ、「外部管理者方式に関する予備認定基準有識者検討会」を設置し、外部管理者方式の導入について、今年9月末時点で1567件の認定数となっており、そのなかには、外部管理者方式を導入している想定されるものが相当数あった(2023年度予備認定省の「外部管理者方式方

また、同センターでは、今年6月に国交省が「外部管理者方式等に関するガイドライン」を公表したことを踏まえ、「外部管理者方式に関する予備認定基準有識者検討会」を設置し、外部管理者方式の導入について、今年9月末時点で1567件の認定数となっており、そのなかには、外部管理者方式を導入している想定されるものが相当数あった(2023年度予備認定省の「外部管理者方式方

確かな技術と安価な工事費

排水管 再生工事の **パイオニア**

排水管更生技術 **マルライナー工法**

BCJ-審査証明-57

ライニングイメージ

▲排水管の中に空気圧で反転挿入のイメージ図

▲縦排水立て管の現状 ▲ライニング後

トラップライナー工法

排水管再生工事のパイオニア

株式会社 マルナカ

〒254-0014 神奈川県平塚市四之宮7-1-27
TEL 0463-79-6161 FAX 0463-79-6160
E-mail: marunaka@maruliner-honbu.co.jp
URL: http://www.maruliner-honbu.co.jp

建物診断から

設計・監理まで

豊富な実績を誇るグループです

マンション・ユニオン

保全設計協同組合

(本部)

〒130-0002

東京都墨田区業平 3-8-12-201

電話 03-5819-2266

f a x 03-5819-2267

管理組合の法律問題お任せ下さい

管理費滞納 総会運営 工事妨害 規約改正
迷惑居住者 建替え etc.

本紙「マンションの法律Q&A」執筆の弁護士が対応いたします。

管理組合からの初回相談(30分程度)は無料

管理組合の顧問も承ります(顧問実績多数)

コンパサーレ法律事務所

千葉県中央区本千葉町1-1日土地千葉中央ビル5階

電話 043-202-2336
FAX 043-202-2337

弁護士 石川貴康

★保存版★



ここに掲載した会社は、特にNPO日住協をはじめ諸団体、各管理組合において実績があり、実質的な評価を得ている企業です。施工技術、アフターケア、製品等につき大きなトラブルや問題をおこしている企業は掲載を見合わせておりますので、一応の安心の目安としてご利用下さい。各企業に関する質問等は本紙までお寄せ下さい。

●管理組合の実績と評価に基づいた……

メンテナンス企業ガイド

Table with 4 columns: 企業名, 所在地/電話, 主な技術・工事・業務内容. Includes companies like 昭石化工, 田島ルーフィング, 化研マテリアル, etc.

防水・塗装・大規模修繕工事(専業大手)

Table with 4 columns: 企業名, 所在地/電話, 主な技術・工事・業務内容. Includes companies like 耐震設計, NSリノベーション, P・C・Gテクニカ, etc.

給・排水設備(赤水対策他)

〈お問い合わせ〉

アメニティ編集室

☎ 03-3526-2847

インターネットホームページでもご覧になれます。

マンション・メンテのホームページ

https://www.mansion.co.jp/

<お知らせ>

NPO日住協の業務

(業務時間と相談対応)

■新型コロナウイルス感染防止にあたって本部事務所での業務は、引き続き月曜日から金曜日の午前10時から午後5時までとしています。

■相談業務は次のとおり行っています。相談をお寄せいただく場合、相談内容を整理し、相談の趣旨等を明らかにした上でお電話をお願いします。

- (相談業務の種類)
- 電話相談：一回あたり10分ですので、相談内容を整理した上でお電話をください。
- Webサイト：トップ画面上部にある「相談」に必要事項をご記入ください。混み合っていますので、返信は遅くなることがありますので、あらかじめご了承ください。
- 専門相談会：お電話でご予約下さい。

<各種専門相談会>

- * 相談会お申し込みにあたっての共通のお願い
- 相談は一回60分です
- 相談料：会員管理組合は無料、一般管理組合は5,000円
- 相談は、電話相談以外はすべて予約制ですので、お電話での予約をお願いします。
- 相談にあたって、必要な資料などをあらかじめ送付していただくことがあります。また、当日お持ちいただくこともありますので、ご了承ください。

●法律相談会
弁護士が対応します。管理組合運営にあたっての法律相談で区分所有法・管理規約等の相談。

●建物・設備相談会
建物・設備の専門家が対応します。長期修繕計画・大規模修繕・給排水設備・配管・電気設備・ガス設備等の維持管理・改修などについての相談。

●管理組合運営相談会
NPO日住協の理事が対応します。理事会運営・総会運営などについての相談。規約などの点検・管理委託契約についての相談、管理会社に対する相談など。



NPO日住協

NPO日本住宅管理組合協議会 (略称/NPO日住協)

156管理組合(約4万5千戸)等が加盟している民間の管理組合団体で昭和44年(1969年)創立以来55年間、管理組合を支援しています。

住所 〒101-0041 東京都千代田区神田須田町 1-26-2 松浦ビル6階
 電話 03-5256-1241
 FAX 03-5256-1243
 http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp
 eメール info@mansion-kanrikumiai.or.jp

以上から、私見では、訴訟等の手続きを取らずに、管理組合が専用庭の外にクレーン車を置いて木を切除することは可能であり、その費用も木の所有者へ請求できると考えます。

管理業者管理者方式を考える

◇ある管理会社の管理規約(管理業者管理者方式)が増えていることが、国土省の調査で明らかになっている。その方式に懸念もある。

標準管理規約では、第3節「管理規約」に「管理組合に役員を第35条に「管理組合に次の役員を置く」とあり、理事長、副理事長、会計担当理事とそれらを含む理事、そして監事を置く」とある。

一方、A管理会社の管理規約では、第3節が管理者になっており、第35条には「管理者は、(社名)又はその指名する管理業者管理者方式で、管理組合運営の主体は管理組合にあり、区分所有者が担い、自立した管理が求められる。それを奪いかねない第三者管理者をどのように評価するのだろうか。管理者が聖人の如くあればよいが、耳にすると状況は異なっている。しかも、利益相反もあり得る。管理組合の大きな資金がムダに使われるかもしれない。

◇監査・チェック機能の重要性
管理者が大きな権力・権利を握る懸念もある。総会はあるが、管理者が掲げた提案等を十分に審議できるのか。また、元気で、やる気のある高齢者もいる。理事会はアンケートで、区分所有者の意向調査などで、マンションの明日を考えると、管理組合の主体は管理組合にあり、区分所有者が担い、自立した管理が求められる。それを奪いかねない第三者管理者をどのように評価するのだろうか。管理者が聖人の如くあればよいが、耳にすると状況は異なっている。しかも、利益相反もあり得る。管理組合の大きな資金がムダに使われるかもしれない。



このように、本当の心遣い、心清らかな管理会社ばかりではない。管理者が適切に管理を行なっているか、確認できる機能を作っておくことは極めて重要である。A社の管理規約を讀む限り、自分たちがやり易い仕組みであることは明瞭だが、業務の計画・実行・確認・見直しの都度、わかり易く透明性のある報告等の仕組みが欠かれない。管理者が自らの業務に自信があるなら、第三者に確認してもらう取り組みがあるのが当然のことと言える。繰り返すが、自立管理が最善であることを再度考えてみたい。

(NPO日住協論説委員会)

NPO日住協「マンション管理フェア2024<秋>」
(一社)日本能率協会「団地・マンションリノベーション総合展」にて開催

日時 11月20日(水)~22日(金)
10:00~17:00
会場 東京ビッグサイト東展示棟

- <同時開催セミナーのご案内>
全体テーマ~大規模修繕工事及び排水管改修工事の進め方~
- 11月20日(水)
10:30~11:10
「建物・設備の長寿命化のための取り組み」
NPO日住協 会長 柿沼英雄
11:10~11:30
「排水管更生工事のマンション導入事例<その1>」
P・C・Gテクニカ代表取締役社長 藤井要
 - 11月21日(木)
10:30~10:50
「大規模修繕工事等の意思決定プロセス」
NPO日住協副会長 上地光男
10:50~11:10
「マンションの価値を高める工事の必要性と成功させる3つのポイント」
建装工業MR業務推進部 統括部長 吉田 秀樹
11:10~11:30
「改修工事によるマンションの長寿命化」
マルナカ 顧問 中尾慧理夫
 - 11月22日(金)
10:30~10:50
「機械式立体駐車場平面化の自立的取り組み」
NPO日住協 副会長 横井博
10:50~11:10
「排水管更生工事のマンション導入事例<その2>」
P・C・Gテクニカ 代表取締役 藤井要
11:10~11:30
「高品質・低コストで排水管を更生」
いずみテクノス 営業部 部長 高橋 賢一

ご来場及びセミナーの参加には日本能率協会「団地マンションリノベーション総合展」のWebより事前登録をしてください。



マンションの法律

Q&A

「法律相談会」から



Q 私に住む団地には、1階の居住者が専用使用権を持つ専用庭があり、付近まで伸びて、2階や3階のバルコニーまで枝が入ってきています。管理組合が、再三にわたり、上階の迷惑にならない高さまで木を切るよう1階の居住者に催促しているのですが、聞く耳を持ちません。どうすればよいでしょうか。

【回答者】
法律相談会専門相談員
弁護士 内藤 太郎

A 他の居住者の迷惑になるような使用方法は許されませんが、したがって1階の居住者は、上階の居住者の迷惑にならない程度に木を切る義務があります。

原則的な対応としては、管理組合が一定の範囲で、隣地の竹木の枝が

境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。規定した上で(233条1項、33条1項)、「竹木の所有者に枝を切除するよう催告したにもかかわらず、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき、土地の所有者は、その枝を切り取る」ことができ

上階へ伸びる専用庭の木の切除

この民法の規定は、その規定をその事に適用する場合には、横に枝が伸びて境界線を越えた場合の規定であって、この民法の規定を類推適用するかどうかは、あくまで私見であり、この点について言及した文献や判例は私の知る限りありません。

この類推適用が可能とされた場合でも、専用庭に無断で立ち入ることにはできません。しかし、専用庭の外にクレーン車を置いて木を切除することが物理的に可能であれば、その方法で木を切除できると考えます。専用庭上の空間については、その居住者が社会的に相当な範囲で排他的な利用ができるに過ぎず、その範囲を超えた空間は、敷地を管理する管理組合の管理下にあるといえます。その境界線を明確にすることは容易ではありませんが、上階に迷惑をかける空間の利用ができないことは明らかです。その迷惑を排除するための作業に必要最小限度であれば、仮に、2階部分に達しているとはいえない空間にクレーンが入ったとしても、受忍限度の範囲内として許されると考えます。

以上から、私見では、訴訟等の手続きを取らずに、管理組合が専用庭の外にクレーン車を置いて木を切除することは可能であり、その費用も木の所有者へ請求できると考えます。

知っておきたい「老後に使えるいろいろな制度」

5

高齢者のお話で「私、不動産なら信託の登記、誰かにすべて任せておいて、金銭なら信託口座を開設して子に任じたこととを他の人に分かるように、「親のために」に、「親のために」財産を管理・処分します。名義は、子に移りますが親のために管理・処分するのが民事(家族)信託の管理・処分までいろいろありますが、そのうち不動産(マンションなど)・金銭等の財産の管理・処分を任せることが民事(家族)信託という制度になるでしょう。

任せる親(委託者・受益者)が不動産・金銭等を任じた子(受託者)に「名義移転」等を行いま

③マンション建替の決議合に困ります。誰にするか、「ふくし信託株式会社」も選択肢の一つとして考えることができるかと考えます。また「相続」の④相続人間の対立に「親」は「子」に「任せる」ことにより特

「親」からとなります。今後のことを考えると、管理組合等に名義変更の手続きを忘れないことが大切と考えます。

Mrs.タエコのマンション物語

タエコ'sライフ



早いもので今年も残すところ二カ月になりました。新年早々の天災、異常気象、まだまだ安心は出来ないコロナウイルスの流行等、当たり前前に平穩に生きる事の難しさ、同じ様な毎日を過ごせる事が、どれだけ幸せなのかを実感する日々です。地球は、どうなっているのでしょうか。

さて、私は、先月末に誕生日を迎え、六十代後半に突入致しました。四捨五入すれば七十代です。自分でも驚きで

す。若い頃は、この歳は完全に老人で、電車に乗れば席を譲られていたかも知れないし、私の祖父母は仕事はせず家に居て、孫の面倒を見ていた印象です。が今の自分は、

自分でも驚きの60代後半に！非常勤になり夜勤勤務は免除でもね、夜勤勤務やりたい

電車です。地球は、どうなっているのでしょうか。専用シートが空いていても座る時にドキドキしてしまいます。時代の流れでしょうか。

高年齢社会になり、九十年代以上の方は増え、私はまだまだ頑

でもね、夜勤はやりたいたいです。体内時計が狂うから身体に良くないらしいのです。嫌いな仕事は、夜勤明けでジムへ行き汗を流し、風呂に入り、冷たいビールを飲んで寝るのが好きでした。

高年齢社会になり、九十年代以上の方は増え、私はまだまだ頑

でもね、夜勤はやりたいたいです。体内時計が狂うから身体に良くないらしいのです。嫌いな仕事は、夜勤明けでジムへ行き汗を流し、風呂に入り、冷たいビールを飲んで寝るのが好きでした。

でもね、夜勤はやりたいたいです。体内時計が狂うから身体に良くないらしいのです。嫌いな仕事は、夜勤明けでジムへ行き汗を流し、風呂に入り、冷たいビールを飲んで寝るのが好きでした。

今日もOMO日和

大森 郁子(絵と文)

<4>

「記念切手」郵便局で記念切手を購入。シート合わないことに気づき、電話をかけた。切手の枚数が違っていません。今、とても忙しいので後についてください。5時以降に集計してからでないでダメ



です。」と、怒られました。「私は構わないですが、シート多いです。」

- マンション耐震セミナー2024 日時/11月16日(土) 12時20分〜13時20分、セミナー13時30分〜16時40分
- 外部管理者方式ガイドライン マンションにおける外部管理者方式の課題 日時/11月29日(金) 13時30分〜16時30分
- CCUシンポジウム 『超高層住宅の災害対応を考慮する』 日時/11月26日(火) 13時〜17時
- 取組残された専有部等改修工事の進め方 日時/12月13日(金) 14時〜17時

- CCUシンポジウム 『超高層住宅の災害対応を考慮する』 日時/11月26日(火) 13時〜17時
- 取組残された専有部等改修工事の進め方 日時/12月13日(金) 14時〜17時
- 第11回マンション大規模修繕工事フォトコンテスト 募集期間/10月1日〜2025年5月7日
- 2024年マンション勉強会(第89回) 外壁改修現場監理目録で考える改修 日時/11月30日(土) 13時〜16時

消費生活センター 一人で悩まず、気軽に相談を

Q1 どのような内容を相談できますか？
「商品やサービスの契約で事業者とトラブルになった」「製品を使ってけがをした」などの、消費生活に関する消費者と事業者間のトラブルについて相談できます。消費生活相談員が、事業者との自主交渉の方法や具体的な解決策などについて助言します。ケースによっては交渉の手伝い(あっせん)をすることもあります。

Q2 事前に準備しておくといものはありますか？
契約書等の関係書類やトラブルに至った状況についてのメモ、トラブルが起きた物の写真などを用意しておくといでしょう。

Q3 どこに電話をすればよいですか？
局番なしの「188」におかけください。お近くの消費生活センター等につながります。

Q4 料金はかかりますか？また、秘密は守られますか？
相談は無料ですが、通話料金がかかります。消費生活相談員には守秘義務がありますので安心してご相談ください。

©相談情報は、個人を特定できる情報を除いてデータ化され、統計処理を行った上で消費者への注意喚起や法改正の基礎資料に使われる等、消費者被害の未然防止・拡大防止に大きな役割を果たしています。(独立行政法人国民生活センター・見守り新情報)

「我が家のリフォーム」原稿募集中！

リフォーム事例またはご自慢のインテリアの写真(2〜3枚またはイラスト、間取図)に原稿(1000字以内)を添付し、本紙編集室までお送りください。小さなリフォーム、お金をかけずに自分で工夫した例等、大小にかかわらずご投稿ください。採用された方には謝礼として商品券5千円を送らせていただきます。匿名希望者はその旨をご記入下さい。

【送付先】
〒101-0041
千代田区神田須田町1-26-2 松浦ビル6階
株式会社アメニティ新聞社
メールでも受け付けます。
info@mansion.co.jp
(文章は「テキストファイル、またはワード」画像は「jpg、gif」でお願いします)

