

チェック
check

最近のニュース等からマンション管理に関する情報をご紹介します

マンション管理 最近の動向

マンション管理士 飯田太郎

電気料金が大幅に低下

広がる電力の一括購入

電気料金の値上げを巡り様々な議論があるなかで、管理組合でビルや工場などの大口利用者向けの安い電力を購入し、各家庭に配電する動きが広がっています。

普通、ビルなど大口利用者は、一般家庭よりも3割程度安い高圧電気の供給を受けて、敷地内の設備で低圧にして個々のテナントに配電していますが、マンションの場合は、各戸がそれぞれ電力会社と契約を結び、一般家庭向けの低圧の電気の供給を受けています。

ビルと同じように、大口利用者向けの安い料金

の電気をマンションに導入するためには、管理組合が受変電設備（キュービクル等）を用意して電力会社から電気を購入する必要があります。

電力購入の仕組みや電気設備等についての知識がない管理組合のために、電力会社との契約変更手続きや、受変電・配電設備の設置、導入後の配電や点検などを専門に行う会社もあります。電力購入の仕組みを変えることは、これまで電力会社にすべてを任せてきた電気についての業務を、管理組合が自分たちの責任で行うこととなります。管理組合で仕組みと損得を十分理解してから実施することが必要です。

管理会社を一斉調査

73社が是正指導を受ける

国土交通省などは全国のマンション管理会社2,391社の中から148社を抽出して、平成23年10月から約3ヶ月間事務所の立入調査を実施、その結果が5月に発表されました。立入調査はマンション管理適正化法にもとづくもので、平成17年から毎年行われています。

今回の検査で、昨年度と同じく、管理業務主任者の設置、重要事項の説明等、契約の成立時の書面の交付、財産の分別管理及び管理事務の報告の5つの重要項目を中心に検査を行い、73社が是正指導を受けました。調査を受けた管理会社の半数近くが、何らかの違反をしていたことになります。

是正指導を受けた項目のなかで最も多いのは「重

要事項の説明」についてです。管理委託契約を結ぶときに区分所有者に説明する書類に不備があるということです。契約書の内容にも不備があるものも目立ちました。また、管理組合の財産と、自社の財産がきちんと「分別管理」されていない管理会社が増える傾向にあることも分かりました。管理会社が法令にもとづいた業務をしているかどうか、専門家の協力を得ながら管理組合としてもチェックをするようにしたいものです。



飯田太郎（いいた・たろう）
マンション管理士
（株）TALO都市企画代表

老朽化マンションの再生や地域コミュニティ等についてコンサルティングを行っているマンション管理に関する講演、著書多数