

電力自由化が影

「既存申請

スマートマンション 導入促進事業

管理組合が申請できる東京都のスマートマンション導入促進事業で、既存マンションの申請がほとんどなくなった。補助率はアップしたものの、新電力に切り替えた住戸があると、ハードルはかなり上がる」と嘆く事業者もいる。

◇ 都はマンションの MEMS（マンションエネルギー管理システム）導入支援を目的に 10 億円の基金を設置。2014 年度まで経済産業省が設備工事費用の 3 分の 1 を助成をしていたが、昨年 9 月以降、都が単独で 2 分の 1 を助成する手厚い仕組みに変わった。マンション全体の電力消費量を高圧一括受電で 10% 以上削減し、空

ほほせ口に

2 分の 1 補助も… 東京都

調等設備の遠隔制御をエコーネットライトシステムで取り組むのが特徴だ。事務局の東京都地球温暖化防止活

動推進センターによると、14 年度等の申請実績は約 100 件で、既存マンションが 8 割強を占めていた。昨年 9 月以降では申請 1

0 件のほとんどが新築マンションとなり、既存は急減している。要因は「おそらく 4 月の電力自由化の影響では」「スマートエネルギー都市推進担当」と指摘する。

都内の登録事業者は、新電力に切り替えた住戸を説得するのは相当難しい。ただ、さえ全住民の契約切り替えのハードルは高く、今後の見通しがつ

かない」と状況の変化を口にする。ただ、足かせはエコーネットライト」と話す事業者もいる。家電等の運転を遠隔操作できるが、使える家電が高級過ぎてシステムを導入しても全戸の 1 割程度しか利用してない」と話す。

登録事業者数は経産省の補助事業で 26 だったが、都の事業では 15 に減っている。

都の事業に登録しなかった一括受電の大手事業者は電気料金の削減率が大きければ一括受電のニーズは今もある。電力自由化だけが問題ではないでしょう」と指摘する。

都は補助事業の申請を 18 年 4 月まで受け付ける。要件の変更は考えていない」と同推進担当としてい（マンション管理新聞 1023 号）

2 割強で相続放棄

日住協 会員対象に調査 対策マニュアル作成へ

NPO 法人日本住宅管理組合協議会（日住協）は、管理組合を対象に、相続放棄の有無を尋ねる調査を行った。回答 46 組合中、10 組合で計 14 件の相続放棄があった。日住協は簡易な対策マニュアルを作成する方針だ。

調査は 11 月上旬、会員 139 組合に相続放棄の有無と時期を尋ねるアンケートを行い、46 組合が回答した（回答率 33%）。相続放棄の発生は 10 組合（22%）であり、件数は 14。発生時期は 5 年未満前が 5 件、5 年以上 10 年未

満前が 5 件、10 年以上前が 4 件と、分散していた。10 組合の平均築年数は 41 年。

川上湛永会長は「川上に高経年マンションが多く、以前から時々相談を受ける話ではあった。件数は予想より少ない印象」と話

す。相続放棄の問題点に関する自由回答では、相続人が不明な場合の調査に時間と費用がかかると、物件によっては売却が困難」と相続放棄で訴訟等の煩雑な手間が発生する「相続人が弁護士

士に一任し、相続財産管理人により管理費等滞納が回収できた」などの指摘があった。

最終的に売却で買い手がつかればよいが、買い手も見つからないとどうなるか。川上会長は今後広がりそうな問題で、相続人探査や訴訟など専門家の力を借りた方が良い場合もあり、対応方法について弁護士等と連携して簡易なマニュアルを示したい」と話している。（マンション管理新聞 1023 号）

編集後記：設計コンサルタント方式での改修工事が普及してきた現在、今回の指摘の意義は大きい。管理組合役員ではその契約の中身や金額が適切であるか判断することは難しく、このような状態を黙認してはいけない。確かに設計コンサルタントの見積金額は事務所により幅が大きく判断しにくい。本記事指摘の「バックマージン」以外にも工事期間中、現場にほとんど入らないコンサルもいると聞く。（足を運び本当の工事監理をしなければ安くできる？）果たしてこれで工事の監理ができるのか？出来ないと考えた方が

良い。現場に入らず、工事会社の報告を鵜呑みにするのはコンサルはできまい。管理士としてこのような情報を管理組合に伝えることも支援の一つと考える。

編集後記：設計コンサルタント方式での改修工事が普及してきた現在、今回の指摘の意義は大きい。管理組合役員ではその契約の中身や金額が適切であるか判断することは難しく、このような状態を黙認してはいけない。確かに設計コンサルタントの見積金額は事務所により幅が大きく判断しにくい。本記事指摘の「バックマージン」以外にも工事期間中、現場にほとんど入らないコンサルもいると聞く。（足を運び本当の工事監理をしなければ安くできる？）果たしてこれで工事の監理ができるのか？出来ないと考えた方が良い。現場に入らず、工事会社の報告を鵜呑みにするのはコンサルはできまい。管理士としてこのような情報を管理組合に伝えることも支援の一つと考える。