

平成 29 年度
第 1 回

マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ

マンション管理基礎セミナー

開催報告

(参加者向け)

多くの皆様にご参加いただき
ありがとうございました！

次回は平成29年11月11日(土)
に開催を予定しています。



と き : 平成29年 8月 5日 (日) 13:00 ~ 16:30
と ころ : 仙台市中小企業活性化センター (アエル5階) 多目的ホール他

【主催】マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ
(公財) マンション管理センター

プログラム

時 程	企 画 内 容	会 場・資 料等
13:00～13:15 (15分)	司会 関 孝卫氏 (全日本不動産協会) 13:00～13:04 司会からセミナー概要・注意事項のご案内 13:05～13:07 NWからの案内 (宮宅建・浅田昌克氏) 13:08～13:15 マンション管理実態調査報告 (仙台市・住宅政策課) 避難所マニュアル (仙台市・減災推進課)	5階ホール
第1部 13:15～14:15 (60分)	● 楽しく取り組む『理事会運営』 講師 マンション管理士 廣田 信子氏 質疑応答	5階ホール プログラム・参考資料 講演レジュメ
14:15～14:25	休 憩 (10分)	
第2部 14:25～15:10 (45分)	● 知っておきたい『マンションの防犯対策』 講師 宮城県警察本部 警部 堀籠 仁氏 質疑応答	5階ホール プログラム・参考資料 講演レジュメ
15:10～15:20	休 憩 (10分)	
第3部 15:20～16:30 (70分) ※ 右記の①～ ④は各会場に て 同時進行で開 催します。	① 防災ゲーム「クロスロード」体験 マンション管理交流会 ～ 3つのテーマ別 ② マンション管理・理事会運営 ③ 復旧工事・大規模修繕工事・耐震改修等 ④ 「高経年マンション」交流会	6階各会議室 5階ホール 会場案内図別添 ★アンケート回収
13:00～16:30	● 個別相談会	5階ホール後方

平成29年度「第1回マンション管理基礎セミナー」

第1部

楽しく取り組む『理事会運営』

講師 マンション管理士 廣田信子氏



あらためまして仙台の皆さん、こんにちは、廣田信子です。
又、お会いできて大変うれしく思っています。

今日は、楽しく取り組む『理事会運営』という素敵な演題をいただきました。楽しく取り組むと取ってあげたことは、理事になられて「大変だ～」と思われている方が多いということなのだと思いますが…私もよく「なりたくてなったわけではない、なんでこんな大変なことを引き受けたんだろう」「理事をやらない人はずるい」とか、マイナスイメージで聞くことが多いですね。

私は「廣田信子のブログ」というブログを書いています、月曜日には今日のセミナーのことを書きたいと思っています。

楽しく取り組む…の前にちょっと厳しい話ですみません。

「楽しく取り組む」前にちょっと厳しい話をしなければなりません。

「楽しい！」というと某理事長が「理事会は楽しくやるんだから、規約がどうのこうのとか言う必要ないんだよ」と言って、終わったら飲み会になる。それはちょっと違いますね。

「楽しい！」は楽とか、遊び感覚でやるのとは違います。楽しい！というのは、こういうことがあるから楽しい！ではなく、どんなことが起こってもなんでも楽しむという考え方によるものだと思います。

同じ事でも「なんでこんなことをやらなきゃいけないんだ！」と「どうせやるなら楽しくやろう」と思うのは成果も違ってきます。

そして、「楽しい！」は一人では生まれない。仲間と一緒になにかを成し遂げるところに「楽しい！」と感じられるものがあるのだと思います。

私が住んでいる浦安での活動を見学に来た方は「大人のクラブ活動みたいね」と言っていました。学生時代のクラブ活動を大人になってからも味わうのに管理組合活動はとていいもの

だと思っています。

ここで皆さんにちょっと考えていただきたいのです。

管理組合の理事さんになられました。その活動はなんのためにやっていますか？

自分の資産（マンション）の維持管理をして資産価値を高める、自分の資産を守るのだから自分のためでしょうか？

暮らしやすい環境をつくっていくという点では、家族のためなんだろうか？

管理組合という組織のためなんだろうか？

どうぞ、皆さん、自分はどうか考えてみてください。

理事は総会で選任される訳です。やりたくなくても輪番制でしょうがなく…という方もいらっしゃるでしょう。でも、総会で選任された時に、どういう訳で選任されたかということ、実は、この人なら、マンション全体（管理組合全体）のために何がいいかを考えて適切に判断してくれるだろう、と皆さんが考えて理事に選任されているのです。組織の理事とはそういう立場です。

さて、厳しい現実を確認するところから始めたいと思います。

何がマンション（管理組合）のためか、現状を知らない判断に困るかと思いますので、今の日本の現状がどうなっているか話したいと思います。

■日本の今後は

- ① 人減少時代に突入し、2060年（東京オリンピック終了40年後）には日本の人口は今の68%まで減少します。そして住宅の空き家率は全国で13.5%になっています。それでもマンションは、建て続けられています。マンションのストック数は633万戸になっています。人口は減るけれども空き家はどんどん増えていく、のにも拘わらずマンションは建てられる。
- ② 民泊という言葉聞いたのは3年前ですが、既に民泊は、当たり前のことになっています。訪日外国人の数は、去年は2400万人、東京オリンピックの時には4000万人。2030年には6000万人に増えていこうと考えられていて、泊まるどころが足りないのです。今、すごい勢いでホテルを造っていても足りないのです。それで、マンションも民泊の対象になってきます。私たちマンションに関わる者にとって民泊は避けて通ることのできない問題になっています。
- ③ 働き手不足も深刻になり、外国人労働者がさらに増加します。皆様に関係するところでは、管理員さんが不足して管理会社が困っています。小規模のマンションでは、管理費の値上げをしてもらわなければならない、とか委託管理を断らなければならない、というような話になります。飲食店やコンビニに行っても外国人の方が非常に多いです。外国人が増えると、その方たちの住まいも必要になってきますから、法人が借り受けたマンションの一室があつという間に外国人労働者の宿泊施設になってしまう。シェアハウスになってしまうということもあります。民泊も外国人労働者の宿泊施設も知らないうちにマンションの中に入りこんできます。マンションのストック戸数は右肩上がりが増え続けています。それにひきかえ人口は減り続けて2060年には、今の7割になってしまいます。高齢者が増えるのではなく働き盛りと子供の数が減ることで、人口が減って、高齢者の割合が増えます。若い子育て世代に来てもらおうと自治体も空き家を提供したりしていますが、もともとこの世代が少ないので困難です。

■管理組合運営を巡る状況

一つ目はマンションの高経年化です。

マンションが高経年化していくと、管理方針に高度な決断が求められるようになります。2回目の大規模修繕工事ぐらいまでは、意識のある理事たちでやっていけますが、その先には、いつまで維持するか、建て替えるか、取り壊して清算するのかといろいろな選択肢がでてきて、簡単には決められません。

仙台の皆さんは、震災の時に取り壊したマンションが建て替えではなく、清算した事例をご覧になっていると思います。

高経年マンションを、あと何年持たせるか、なかなか結論の出ない問題ですが、ある程度イメージしなければなりません。取り壊すならば、こんなことにお金を使いたくない、とか。維持するとなったら耐震化は避けて通れません。建物が古くなると居住者も高齢化します。空き室もでてきます。空き室が多く発生するのは、区分所有者が亡くなったときです。高齢者はいずれ亡くなります。これからは大量に人が亡くなる時代を迎えます。90代で亡くなった場合にお子様たちは、60代です。既に自分たちの家を所有していますので空き室になってしまう。最近相続人が定まらない案件がでてきています。相続で争うのは、まだ良くて、全員が相続放棄をすることが、これから大きな問題になってきます。

また、管理費を節約することも考えなければなりません。最近、諸物価が値上がりしています。保険料も上がりましたね。高経年マンションは、びっくりするほど保険料が上がっています。工事費も上がっています。どうするかですが、管理費の値上げは簡単ではありません。修繕積立金も大抵は不足していると思います。

マンション、これからどうするか、建て替えられるのか？再生するのか？清算するのか？の話ですが、再生って、ただ維持するだけではなく、新しいニーズも取り入れて魅力的なマンションにしていこう、ということで、言うのは簡単ですが、何事も資金の問題になります。限りある資金のなかで何を優先していけば良いかという問題です。

二つ目は、ニーズ・価値観が多様化しています。

住み続けて高齢化する方もいますが、住み替えによる新しい所有者もいます。

リノベーションといって、マンション専有部分をスケルトンにして、まるで新築のようにすることが流行っています。若者を中心に人気ですが、考えてみてください。築40年のマンションで、自分が80歳だったら、これから特別に費用をかけなくてもいいと思うでしょう。でも専有部分に1000万円かけてリフォームし、35年ローンを設定した若者にしてみれば、マンションの価値が下がることはイヤなので、共用部分もどんどん費用をかけて工事をしてほしい、と思うでしょう。

そして所有目的の違い、これも大きな問題です。マンションは人が暮らすよりも箱の数が圧倒的に多いので、余った箱は投資目的事業に回されます。賃貸になったり、民泊に利用されたりするわけです。

当然ですが、住環境は大事です。長年住んでいた方は環境を守りたいと思う。でも、そこから利益をあげたい人にとっては、利益が問題になるわけです。外国人が増えてきますので、文化・習慣の違いによる合意形成の難しさも、今後、ますます増えてくることが予想されます。

三つ目は、専門家・業者選択が難しい、ということです。

今、不適切コンサル問題があります。大規模修繕工事のコンサルが、時に談合に加担して

いたり、バックマーシをを受け取っていたりすることがあるのではないかと問題になり、国もそのような問題に対応すべく相談窓口を設置していて、相談が沢山寄せられています。

専門家は、管理組合にとって大事ですが、どれが公正かということは、人により意識に違いがあり、インターネット等の情報がありすぎて、正しい情報を選び出し、適正な選択をすることが困難になっています。

大きなお金がからむので、管理組合内に抗争をもたらすことがあります。「李下に冠を正さず」と、疑わしいことや、何かあるのではないかと疑われることは慎まないと、そこに疑心暗鬼がおきて、管理組合運営に大きな影をおとすことになり、課題になっています。

四つ目です。将来に対する不安感が大きいです。

みんなが不安を持っています。高齢者は年金が不安で、若い方も「自分たちには年金が出ないのでは…」と不安になり、子育て不安、雇用不安等があります。こういう時代になると将来設計がたたず、長期的展望が持ちにくくなり、できるだけお金を使いたくない心境になります。未来に向けての投資がしにくくなり、合意形成が難しくなっています。マンションは合意形成できてこそマンションとしての価値を維持できるのです。ですから理事会運営は楽しく、しかも合意形成ができる管理組合運営を目指すことが、とても大事だと思っています。

■ 3つの高齢化が課題

次に3つの高齢化の課題が問題だと思っています。

一つ目は、組合員の高齢化

組合員は、マンションにとって構成員です。マンションという自治組織のなかで組合員は一票を持っている有権者です。一票一票の積み重ねで将来の方向を決める訳ですから、大事な有権者です。引退制度がないので、いくつになっても組合員は組合員です。90歳以上の半数以上は認知症を発症していると言われていています。ですから上手く意思表示ができない人が増えると特別決議ができなくなってしまう。反対しなくても一票を入れてもらえず、必要な4分の3が集まらず、規約の改正や共用部分の変更ができなくなってしまう。建替えにいたっては5分の4、意思表示ができない高齢者が増えることは、管理組合運営にとって、大変なことなのです。

二つ目は役員の高齢化です。

よく高齢化で役員の成り手がいない、っていわれますが、よくよく聞いてみると世代交代がうまくできていないようです。高齢化がすすんでも新しい人が入ってきている筈なのですが、一緒にやっていく方法がわからない。高齢世代と若い世代では、価値観や運営方法にギャップがあります。

あるマンションでは、メールができることを理事の条件にしました。理事会通知を、自分はメールができないから紙でなければダメとか言わずに、メールぐらいはできるようにしましょうよ、ということです。

高齢役員を引退させられないことも問題です。ちょっと認知症かなあと思う理事長さんでも、生き甲斐を感じているようでもあり、長年、貢献された方なので、なかなか辞めさせられないということがあります。すぐに役員を辞めさせるということではなく、顧問のような立場やOB会をつくるとか、いろいろ考えて、排除せずに抱えながら、上手に世代交代を進めていってはどうでしょうか。

又、なり手がいないので、外部専門家に管理組合の役員に就任してもらう、という選択もあります。先日、ガイドラインが発表になりました。外部役員には報酬を払う訳ですが、特に問題を沢山抱えている管理組合ほど資金がない。ニーズはあるが費用負担の問題が大きいのです。また、任せた人のチェックが必要なので、理事会でチェックしてください。となっていますが、専門家がやることのチェックをできるようなら、自分たちで理事会運営ができるのではないのでしょうか。安心してお願いできる状態には、まだ少し時間がかかるのかなぁと思っています。

三つ目は居住者の高齢化です。

孤独死の防止や、認知症の見守りは、マンションでも避けられない問題です。

孤独死が発生して3ヶ月間、発見されなかったとしたら、住環境はどうなるでしょうか？資産価値は保てますか？高齢者の最後を悲惨なものにしない、だけではなく、住環境を守る管理組合の立場からも大事です。

長生きするということは、高い確率で認知症になることですから、マンションを終の棲家の安心な場所にしていこうと思ったら、避けられない問題です。

管理組合・自治会・老人会・NPO・管理会社、誰がやるか、は議論があり、不明確ですが、大事なものは早く発見して、専門家に繋げることです。

■認知症高齢者の増加

認知症高齢者の増加ですが、65歳以上の高齢者の15%が認知症を発症しています。そして、認知症予備軍が13%います。この予備軍のうちに治療を開始すれば進行を止められることがわかってきています。ですから認知症が疑われる場合は、できるだけ早く専門家に繋げてあげることです。地域包括支援センターに連絡して、指導や介護がつくようにします。住み慣れた環境で少しでも長く生きていけるように近隣が手助けしてあげると住める年数が長くなります。認知症はできるだけ早く発見してあげることが大事です。

■民泊の現状

空室の増加に伴い避けられなくなった民泊の状況についてお話しします。

すごい勢いで増えている民泊ですが、ほとんどが「闇民泊」です。先日、やっと法律ができたところなので、今までの民泊は、全部が闇民泊でした。

区分所有者がホストになって「民泊」を始めたケースは少なく、賃借人が勝手に民泊を始めるケースが多いです。オーナー（区分所有者）さんが知らないこともあります。なんでそんな事が出来るかという専門業者が全てを行うからなんです。お部屋さえ提供すれば、募集、相手との折衝、鍵の引き渡し、清掃、等のすべてを行う業者がいます。多少のリスクはあっても、部屋さえ提供すれば利益があがる、というビジネスになっています。

本来の民泊（家に旅行者をお迎えしてもてなす）とは違う形で、ビジネスとして成功してしまっています。

民泊の問題として、まず、ゲストがルールを守らないことがあります。深夜に騒ぐ、ゴミを分別しない、収集日以外に出す。民泊新法ができて、このような状況は減ってきました。間に入っている専門業者の責任になるからです。

かなり巧妙になってきていまして、マンションのなかで「あなた何号室ですか？民泊ではないですか？」と聞かれたらどう答えるかまで指導しています。「私は〇号室〇〇さんの親戚（友達）です。」と答えるようになってきているようです。今は外国人の親戚や友達がいても不思議ではないので、どうしようもないですね。

サイトを見てこれは、自分のマンションでないかなあ〜と思った役員が、そのサイトに申し込んで、自分のマンションであることを確認して、ホストに止めるように話したところ、サイトの運営会社から目的外使用なので訴訟する、と言われたそうです。

私は、民泊が一番問題なのは、マンションの安全が根本から崩れることだと思っています。

鍵を見知らぬ人に渡してしまうので、テロリストや犯罪者が入りやすくなってしまいます。

キーボックスに専有部分の鍵を入れて、共用部分に貼り付けて、暗証番号で誰でも鍵を取り出せるようにしたり、暗証番号を教えたり、鍵を複製したりしています。オートロックって何の為にあるの？という状況になっていますので、私は大変に恐れています。

浦安でも、先日、振り込め詐欺のアジトにされてしまったマンションがありました。普通の環境の良いマンションなのでばれにくいのです。オートロックのなかで他の人は入り込めません。そこで目立たないように犯罪を犯していました。

もし、ストーカーが、相手のマンションでサイトに民泊が出ていたら、申し込んで鍵を手に入れて、オートロックのなかに入ってしまったら、どうなるでしょうか。そんな事は起こらないでほしい、と願っていますが、現状をみると心配です。

■民泊への対応が迫られる

民泊への対応をどうしたら良いかが、迫られています。民泊は住宅であると国は言っています。住居専用地域でもそのまま実施できます。

特区の民泊は、二泊三日以上に緩和されています。先日の民泊新法が成立して、1年後には全面解禁ですから、民泊ビジネスが拡大し、ホストが増え、ホストの言い分が強くなります。そうすると、規約で明確に禁止しないと防げない。

実は、法律にあっては民泊もありますが、法律の穴をくぐる民泊もありますので、規約で禁止しただけでは防げないのです。

東京のあるタワーマンションは、民泊が増えてどうしようもない状況で、民泊を認める方向でルール化することを検討しています。仙台の皆さんのところなら、まだ大丈夫だと思いますので、居住者、管理組合、管理会社が一体となった監視体制が必要です。

ただ、一方で、民泊は、空室や広すぎる住戸の活用という可能性もあります。民泊には、住戸をまるごと貸すのと、シェアハウスや下宿のように住みながら貸すタイプもあります。

今後、管理組合内部で居住環境重視派と資産活用重視派の対立も懸念されるそうです。

■管理組合運営の基本

1、管理組合運営の目標と理念を明らかにする。

何を目標として管理を行うのかを共有する。

これから価値観が多様化する時代にあって、合意形成していくときに個別の議論をしても進みにくいので、大きな理念や目標が必要になります。

某マンションは100年間、住環境を守る、という目標を掲げました。100年持たせるのですから長期修繕計画も50年先まで作って、それに見合う修繕積立金の金額に値上げしました。簡単では、ありませんでしたが、目標を掲げて明確にしたことで合意形成ができました。

某マンションでは、マンション内で困っている人を見捨てない、放置しない、という理念を持ち、管理費等が払えなくなっても住み続けられるように、マンション独自のリバースモーゲージ（管理費等を払えなくなっても、マンションの資産価値の分で管理組合が貸しつける制度）を採用しています。同じマンションで暮らすことになった人々を最後までサポートしようという理念ですね。

是非、皆様のマンションでも目標や理念を持っていただきたいと思います。決めたところから、何に優先的に資金を使うか、といった合意形成への道が開かれてくると思います。

2、理事の行動規範を明確にする。

理事がやってはいけないことを具体的に明確にして行動規範を作ってほしいと思います。先に、不適切コンサルの話をしました。理事さんのなかにも業者からマージンを貰っているケースがない訳ではありません。ですから、まず、管理組合と関係のある業者から便宜供与を受けてはいけない、と定める。

信義誠実義務というような観念的な言葉ではなく、具体的に定めることが大事だと思っています。

3、コミュニケーション力をつける。

これは、とても大事です。コミュニケーションは双方向です。一方的に言うことでもなく、相手に言葉を投げつけるものでもありません。コミュニケーションは双方向で、言葉と言葉にのせた感情をキャッチボールすることです。それが得意でない方が多いです。まず、相手の意見をしっかり聞く、聞いてもらったことで相手が心をひらくと、こちらが伝えたいことも相手に受け止めてもらえます。自分が受け入れてもらったという感覚がないと、相手の話も受け入れられないというのが人間です。

ですから管理組合運営では、相手の話をしっかり聞くことが大事です。

相手の感情を理解し、尊重して、自分の考えをきちんと伝える事が大事で、このような運営を心がければ大きなトラブルは回避できるかと思っています。管理組合で物事を決めていくときに白黒をつける必要はありません。勝ち負けは意味がありません。

4、大多数の人が納得できる決議を目指す。

委任状を集めると過半数決議は簡単にできます。でもプロセスが不透明だと、反感をかいます。大事な決議のときに、あいつのやることには反対だ、信用できないから賛成しない、という人がでてきます。

お互いを尊重する話し合い手法を持つ必要がある

理事会・総会は決めるための場なので、話し合いにはなりにくいですが、どうやって話し合うかというワークショップ型をお奨めしています。マンションの今後のことを決めるのは、総会で話し合う前にワークショップで話し合ってみましょう。ワークショップは、テーマを決めて自由に意見を出し合い、結論はいらぬものです。

ポイントがあります。

- 1、ファシリテーター（進行役）を置き、話し合いのルールを決める
- 2、一人の持ち時間を決め、みんなが発言できるようにする
- 3、人が話しているときは集中して耳を傾ける（メモをとる。相槌をうつ）
- 4、人の意見を絶対に否定しない（どんな発言をしても良いという安心感が大事）
- 5、人の意見を聞いて発想を膨らませる
- 6、メモを整理し、今後の参考にする

何度も繰り返していくと、自分以外の方がどんなことを考え、感じているかがわかってきます。是非、理事会や総会ではなく、話し合いの場を持っていただきたいと思います。

■楽しく取り組む理事会運営

楽しく取り組む理事会運営には、何が必要か具体的なお話をしたいと思います。

まず、できるだけ早くチームになってください。

役職、役割分担は適材適所で決めてください。

理事のマインドと理事会の目的を確認する。

（大きな目標や理念の下で、今期の理事会は、何を目指していくのかを確認する）

クレームも課題もなんでも経験だと楽しんで取り組む（一人で抱え込まない）

会議室に籠らない（組合員・居住者と接してマンション内をよく歩く）

小さなチャレンジをたくさんやってみよう（ワークショップ等、少人数からでもやってみる）

合意形成は総会前に完璧を目指す

総会までにやるだけの事を全部やって、総会はみんなで楽しむ。

理事経験で、せっかくだから、一生ものの仲間をつくろう

イヤイヤやるのは厳禁で、「何でも楽しもう」マインドで1年を過ごせば自分自身にとってもマンションにとっても実り多い1年になっていくものと思います。

皆様、ご清聴いただき、ありがとうございました。

【質問】

管理組合運営の基本というところで、管理組合運営の目標と理念を明らかにする、とありましたが、現在の理事のほとんどが輪番制で、生活環境が忙しく、とってまわってられない、という方々が大勢いられるのではないかと、そんななかで一生の仲間ができれば良いが可能かどうか、このご時世では、なかなか大変な理想ではないかな、と思いましたが、

【回答】

やるかやらないかだと思いますね。やっているところも現役世代の理事さんたちです。その理事さんたちが楽しくなっているから夜中までメールのやりとりをして、やっています。理念を作ったマンションも、最初は無関心な人たちばかりでしたが、どうせやるなら楽しもうよ、というマインドで、やっているマンションもあります。やろうと思えばできます。誰かがやるのを待っているのではなくて、自分からやっていくのです。理事会が無関心でも皆さんに声をかけていく。

どうやって人を集めたらいいか、との相談があり、マンションのなかで人を捕まえようということになりました。幼稚園バスを待っているお母さんたちに「これからのマンションについて考えたいので、遊びに来てください」と声をかけて、その中からリーダー格の人が出てきたり、別の人を連れてきたりしました。マンション内の民生委員さんに相談に行って、民生委員さんから声がけしてもらったり、一人が何かやろうと思って動くことから始まるのです。

同じマンションに住み集会室があったら、できると思います。ある理事さんは、全戸廻って「これからマンションのことを考えるのにご意見を聞かせてください。」と言って歩きました。

楽しんでみませんか。楽しいですよ。苦勞のなかに楽しいことがあるので、できないと思わないで、やってみていただけたら、と思います。

【質問】

民生委員さんとか包括支援センターとかありますが、この窓口は自治会、町内会という組織が動かないと、なかなか動いてくれない部分があります。私どもは廣田先生が仰ったことは、ほとんどやっております。そのなかで町内会の役割と理事会の役割とがあり、お互いに相手を見ながらやっていくのが必要ではないか、と思っていますが、

【回答】

ほとんどできているのであれば、問題はないかと思います。それぞれの立場で頑張っていたら、と思います。

第2部

知っておきたい『マンションの防犯対策』

講師 宮城県警察本部 警部 堀籠 仁 氏



【以下は概略です】

皆さん、こんにちは、警察本部から来ました堀籠と申します。宜しくお願いします。

私の普段の仕事は、犯罪が発生し犯人を捕まえる、という仕事とは別で、犯罪をどうしたら減らせるか、未然に防げるか、という仕事を専門にやっております。

平成28年の犯罪発生状況ですが、どのくらい発生したか解る方はいらっしゃいますか。

日本全国で約99万件です。100万件を切りました。去年は発生件数が過去最低でした。

それでは、宮城県で昨年1年間、どれだけ発生したか、16、466件で、前年比で下がっております。ちなみに今年の7月20日現在で宮城県内では、8、141件の犯罪が発生しています。昨年と比べますと1、031件の減少です。宮城県の昭和31年から平成28年までの犯罪発生状況は、平成に入って増えています。過去、最高の発生件数だったのは、平成13年で、約50、000件、発生しました。過去最低は昭和49年で、約15、000件でした。

去年の発生件数が少なかったのは、警察が頑張ったからではなく、県民の皆さん一人一人が防犯意識を持って頑張っていたいただいたので、下がってきているのだと思います。自治体、各市町村住民の方、防犯ボランティアの皆さんの方が頑張ってくださっているので、犯罪の発生が抑止されているのだと思います。

■高層住宅における犯罪

マンションを含む高層住宅の宮城県内の犯罪は、平成28年空き巣が88件、オートバイ盗難96件、自転車盗難1、245件、車上狙い94件、器物損壊447件で、殆どが鍵をかけていません。今年に入って上半期は、空き巣74件、オートバイ盗難34件、自転車盗難485件、車上狙い35件、器物損壊184件です。鍵をかけていれば被害にあわなかった方が大勢いらっしゃいます。

空き巣被害の6割の方が部屋の鍵をかけていません。鍵をかけていただければ防げる犯罪がありました。ちょっとそこまで…と鍵をかけずにコンビニに出かけている間に泥棒に入られた方もいます。出かける時、車・自転車・バイクを止める時には、必ず鍵をかけるようにしてください。

■防犯カメラ

宮城県では、防犯カメラの設置について、プライバシーを十分に配慮しながら、防犯カメラの適正な設置を進めましょう、とガイドラインを策定しています。

防犯カメラを設置すると、その付近での犯罪抑止の効果が期待できます。防犯カメラの有効性から設置促進をすすめているところです。

■特殊詐欺

オレオレ詐欺・振り込め詐欺ですが、皆さん、ご存じですね。

昨年、県内でどのくらい発生したか、おわかりでしょうか。270件で被害額は6億7千万円です。全て現金での被害です。ちなみに平成26年、27年は10億円を超えています。

今年の7月20日現在で、173件、2億5千万円の被害が発生しています。

昨年同時期と比べて件数は増えていますが、1件あたりの被害金額が減少しています。

振り込め詐欺は、オレオレ詐欺、架空請求詐欺・融資保証金詐欺・還付金詐欺・ギャンブル必勝法なんていうのもあります。

「オレオレ詐欺」は7月20日現在で、44件、被害金額は7千万円を超えました。

息子、孫を装って、電話がきます。「オレオレ」というのに対して、電話を受けた人が息子だと勝手に思い込んで「あ～〇〇か」と返答し、「そう、〇〇」となります。そして「携帯電話の番号が変わったから登録しておいて」となります。「声おかしいのでないか」と言えば「喉の調子がおかしいんだ」と言う訳です。その日は電話番号の登録だけですが、翌日、電話がきます。携帯を見ると息子の名前が表示されていますから、皆さんは、電話にでる前に騙されています。最近多いのは「彼女を妊娠させてしまった。示談金で500万円必要だ」と言われ「なに！わかった。ちょっと待ってろ」と騙されてしまいます。

百貨店から電話がくるケースもあります。「あなたの名義のクレジットカードで買い物している人がいます。カード持っていますか。偽造されている可能性がありますので、警察に通報しておきます。」と5分くらいして「警察の者です。百貨店から電話いきましたか。クレジットカードが偽造されていました。キャッシュカードは持っていますか。何枚持っていますか。そちらも偽造されていますね。大丈夫です。今から銀行協会の者を行かせますので、その者に全部、渡してください。すぐに手続きをとります。」待っているとピンポン。「銀行協会から来ました。この3枚ですね。ちなみに暗証番号は何番ですか。このカードは使用を停止して新しいカードを発行して、今週末までに発送しますから、それまで待っていてください。」と犯人は銀行でお金を引き出して、いなくなってしまう。騙されていますから「危なかったな、今週末になれば、新しいカードがくるんだ。」と待っています。待てども待てどもカードは来ません。

架空請求詐欺は、7月20日現在で77件、被害金額は1億を超えています。身に覚えのない請求がきます。皆さんの携帯にインターネットサイト利用料金が未納です。支払わなければ法的措置をとります。いつ使ったかはわからないけれども裁判になると大変だということで、書かれているところに電話をすると「現金では払えないので、電子マネーで払ってください。電子マネーで50万円払ってもらえば終わりですから」と。犯人は皆さんの家を調べます。「すぐ近くにコンビニありますね。そこに行って2万円分の電子マネーを買って連絡ください。」となります。コンビニに行って2万円分の電子マネーを買って電話します。電子マネーのカードに書かれた番号を連絡すると相手のほうに送金されてしまうシステムです。次は別のコンビニに行って2万円買って、と言われます。あちこちのコンビニを回ら

されます。警察からコンビニに多額のマネーを買う人がいたら、架空請求で騙されている可能性があるので、警察に通報してください。とお願いしているからです。高額で10万円・20万円を買っているとコンビニの店員がちょっと待ってください。騙されていませんか。となり、未然に防いだ例もあります。最近、また、ハガキで郵送するタイプに戻ってきています。

融資保証金詐欺、これは17件で2397万円の被害が発生しています。突然、メールやハガキで「お金を貸します」ときます。借りようかな、と思い、書かれている番号に電話をかけると「貸しますよ、いくら借りたいですか」となり、「とりあえず500万円貸してくれ」と言うと、「わかりました。ただ、今まで当社とは、取引がないので保証金を積んでください」となります。「どのくらい積みばいいんですか？」と聞くと「10万円振り込んでください」となります。お金を借りるのに、10万円を振り込んでしまう。「振り込みましたか」と言うと「本当に振り込みましたか？確認がとれませんよ」と言われて、もう10万円振り込む。「本当に振り込んでいますか？確認がとれません」と言われて次々に振り込んでいって、気づくんですね。

還付金詐欺、これも増えています。7月20日現在で31件、2955万円の被害です。市役所の職員を名乗って、ある日、電話がきます。「先週まで、緑色の封筒を郵送していましたが、届いていますか。緑色の封筒で医療費の還付があるとお知らせしていたのですが、見ていませんか？」見ていない、と答えると「そうですか、連絡が来ないので、電話したのですが、還付できるのは今日までで、今日ならATMで還付できますが、どうしますか？残高はいくらぐらいありますか？」と聞かれて「60万円ぐらい」と答えると「それだけあれば、すぐに手続きできますので、〇〇銀行のATMへ行って、この番号に電話ください」と言われ、ATMに行きます。電話すると「今から言うお客様番号をまず入力してください。598000」これは、金額なんです。最初に、残高を60万円と聞いていますので、60万円にちかい金額をお客様番号と言って入力させます。犯人から言われたままにATMの操作をすると、自分の口座から犯人の口座に振り込まれてしまいます。本人は還付金があると思っていますから「ありがとうございました」と言って記帳せずに帰って発覚します。

■騙されないためにはどうするか、

- ① 必ず確認してください
本当に息子かどうか、声だけでは判断できない場合があります。
- ② 一人で判断しない
自分は騙されないという気持ちは持たずに、もしかしたら、と用心してください。
必ず、家族でも警察でも誰かに相談してください。

【質問】

被害の大きさは報道されるが、どのように犯人が捕まったかは、我々には届いていない。宮城県警として、もっと広報に力をいれてほしい。また、どのように捕まえていくのか。

【回答】

広報の件は了解しました。捕まえ方については、申し訳ありませんが、教えられない部分ですので、ご了解ください。

第3部

1 防災ゲーム「クロスロード」体験

6階会議室・参加者17名

ファシリテーター 田中勢子氏 防災士（わしん倶楽部代表）



「クロスロード」はゲームをしながら、いろいろな世代・立場の方の意見を聞いていくものです。災害のみならず、管理組合の合意形成を図るうえでも、大いに役立ちます。

2-1 マンション管理・理事会運営

6階特別会議室・参加者3名



参加者は少数でしたが、中身の濃い交流会ができました。

2-2 マンション管理・理事会運営

6階会議室・参加者24名



同じテーマで、2部屋で開催しました。こちらの部屋は廣田講師が参加されていたため大人数でしたが、自己紹介を兼ねて参加者全員に発言いただきました。

その反面、交流の時間が短くなってしまったようです。

3 復旧工事・大規模修繕工事・耐震改修工事等

5階多目的ホール・参加者12名



参加者に立地・規模・築年数等の主要項目をアンケートに記入いただき、スタッフがその内容を確認しながら、大規模修繕工事と長期修繕計画を中心テーマに話し合いをすすめました。

4 「高経年マンション」交流会

6階会議室・参加者10名



高経年マンションに関する共通の問題、高齢者住民への対応、コミュニティ形成の難しさ、取り組み等、様々な意見を交換しました。

個別相談会コーナー

5階ホール後方・参加者18名



5階会場の後方スペースとスタッフ控室を利用して、マンションに関するあらゆる相談を受け付けました。今回は13件の相談が寄せられました。

会場後方のコーナー



最後に・・・

今回のセミナーは、七夕前夜祭という仙台にとって最も忙しい時期にも関わらず、多くの皆様にご参加いただき、誠にありがとうございました。

これからも皆様のためになるセミナーを企画してまいります。

次回の平成29年度「第2回マンション管理基礎セミナー」は、平成29年11月11日(土)に同じくアエル5階多目的ホール他で開催予定です。

多くの皆様のご参加をお待ちしています。

(平成29年9月)

■ この報告に関するお問合せ先

マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ事務局

TEL 022-266-5866

仙台市 住宅政策課 マンション管理支援係

TEL 022-214-8306 FAX022-268-2963

Eメールアドレス

tos009430@city.sendai.jp

仙台市住まいのホームページ

<http://www.city.sendai.jp/sumiyoi/sumai/mansion/index.html>