

マンション共用部(集合玄関・共用廊下等)のLED化

近年、マンションの共用部の照明を省エネや経費節減を目的にLEDに変更するマンションが増えてきています。今号では、LEDの特徴についてご紹介致します。



LEDって、なに??

LEDとは「発光ダイオード」と呼ばれる半導体のことで、従来の白熱球や蛍光灯よりも長寿命で省エネ効果の高い次世代の照明器具として注目されています。

LEDのメリット

強い熱を発しない
壁面・天井の照明焼けがなく、エアコン(冷房)の効率化に繋がります

光の“ちらつき”なし
蛍光灯によくある点滅や一時不点灯もなく美観を損ないません

虫が寄り付きにくい
虫を引き寄せる赤外線・紫外線をほとんど含みません

廃棄物の削減
有害な物質が少なく、環境保全に貢献します

長寿命(約4万時間) ～蛍光灯の約7倍、白熱電球の約40倍!～

**電力消費を軽減 ～白熱電球なら従来の約8割、
蛍光灯なら約3割の電力を削減～**

※おおよその目安となります。照明器具によって異なる場合があります。

年間消費電力の比較(参考)

導入効果試算表(集合玄関 24 時間/日、廊下等 12 時間/日 点灯とした場合)

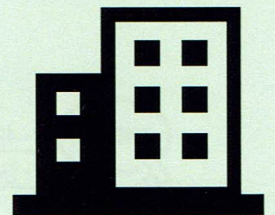
※金額は照明器具の種類や電力会社との契約によって異なります。

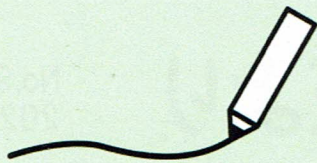
単位:円

戸数 (目安)	従来の 光源器具	LED 照明器具	削減額 (年間)
60戸	282,000	145,200	136,800
150戸	516,000	192,000	324,000

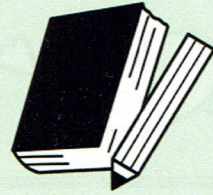
約 48%削減

約 62%削減





お役立ち情報



管理費等の滞納があることは、管理組合の資金繰りに影響が生じて、健全なマンション維持管理ができなくなり、他の区分所有者に余分に負担がかかる恐れがあります。管理組合にとって重大な問題なので、早急な対応が必要です。

**管理会社が
電話や訪問で支払いを催促**



**管理組合が
法的手続きに移行**

管理会社は、管理委託契約書に基づいて未収金督促業務を実施します。

- ①定期的に管理費等の滞納状況を管理組合に報告する。
- ②滞納者には支払期限後6ヶ月間、書面送付、電話もしくは訪問などの方法で督促を行う。

法的手続きは大きく2段階に分けられます。

【段階1／訴訟】

滞納管理費等の額とその支払義務があることを公に確定し、債権者は強制執行ができる資格があることを明らかにする段階です。



【段階2／強制執行】

訴訟が確定しても滞納者が支払わない場合、別途裁判所に申し立てを行い、滞納者の財産から強制的に滞納金を回収する段階です。

法的手続きの種類は大きく3つあります。

通常訴訟

簡易裁判所か地方裁判所に双方の主張や証拠を提出して判決を得るまでには、通常数回期日が開かれる手段です。

少額訴訟

請求金額が少額(60万円以下)で内容が複雑でない場合、債権者本人だけで行えて、簡易迅速に処理できる訴訟手段です。

支払督促

簡易裁判所書記官による書面審査により認められた場合、債務者の言い分を調べずに支払いを命じる手段です。

滞納問題に関する管理組合の役割

管理組合は、滞納金回収の主体です。管理会社が督促を行っても滞納管理費等の回収が難しい場合、管理組合が法的措置をとって督促・回収を行うことになります。

滞納問題の当事者は、



債権者である
管理組合



債務者である
滞納者



CHECK!

- ・弁護士法等、法令による制限があるので、債権者でない管理会社のできる督促に限界があります。
- ・法的手続きに基づく請求等は、管理組合に代わって管理会社が行う事はできません。

