

月刊

第355号 平成27年7月15日発行(毎月1回15日発行)

マンション管理の総合情報誌

2015 7  
No.355  
Monthly Condominium  
Management Center Journal

# マンション 管理センター通信

特集

「マンションみらいネット」で管理組合運営を活性化

■マンション管理基礎講座 計画修繕の基礎知識 第1回

■最近の相談から 専有部分の用途と賃貸化に関する相談から





# マンションすまい・る債

マンションすまい・る債は、マンション管理組合の大切な修繕積立金の計画的な積立てや適切な管理をサポートするために、住宅金融支援機構が国の認可を受けて発行する債券です。

平成27年  
**応募受付期間 4月28日(火)～9月17日(木)**

募集口数

100,000口

(募集口数を超える応募数の場合は抽選)

## マンションすまい・る債の特徴

- 平成28年2月に発行する債券の場合の満期時年平均利率  
(税引前、10年満期まで預けた場合)  
税引後は、0.2496%(小数点第5位以下切捨て)となります。  
発行した債券の経過年数に応じて年平均利率は年々アップします。
- 0.313%
- 利付10年債。年1回(2月予定)、定期的に利息をお支払します。  
各年にお支払する利息額は、その年の年平均利率より算出した利息額から前年までの受取利息額を差し引いた額です(利息には源泉分離課税が適用となり、税金を差し引いた額をお支払いします。)
- 1口50万円で複数口申込みが可能です。
- 毎年1回、同一口数で継続して積み立てる場合、最大10回連続して行うことができます。
- 修繕のための中途換金は、初回の債券発行日から1年以上経過すれば可能です。中途換金は1口単位(50万円)で、買入手数料はかかりません。
- 債券は、機構が保護預りします。  
債券が盗難・火災・紛失などの事故に遭い、財産の保全に支障を来さないように機構が無料で保管します。
- お預かりした積立金については、独立行政法人住宅金融支援機構法において、機構の財産から優先的に弁済されることが定められています。  
(注)マンションすまい・る債を含めた一般担保債券に係る優先弁済権は、民法の規定による先取特権に次ぐものとされ、一般担保債券同士での優先劣後の関係はありません。また、預金保険の対象外で、政府保証は付いていません。
- 積立てをされた管理組合には、マンション管理情報誌のお届け、共用部分リフォーム融資の金利引下げ、セミナーへの参加等の特典がございます。

※反社会的勢力と関係がある管理組合は、この制度をご利用できません。

お問合せ先  
資料請求先

住宅金融支援機構お客さまコールセンター

住宅債券専用ダイヤル

0120-0860-23

営業時間 9:00～17:00

(土日、祝日、年末年始は休業)

・ご利用いただけない場合(PHS、国際電話などの場合)は、次の番号におかけください(通話料金ががかかります)。

電話:048-615-2323

・月曜日や祝日明けはお電話が混み合って、つながりにくい場合がありますのでご了承ください。

・お電話の内容は、相談サービスの質の向上とご相談を正確に承ることを目的として、録音させていただいております。

インターネットでの資料請求や「マンションすまい・る債」の詳細はこちらから！

すまい・る債

検索

<http://www.jhf.go.jp/customer/kanri/smile.html>

# マンション 管理センター通信

## CONTENTS

平成27年7月号(通巻355号)

### 特集

「マンションみらいネット」で管理組合運営を活性化

高田 卓二 ((公財)マンション管理センター企画部長)

### 連載 マンション管理基礎講座

計画修繕の基礎知識 第1回 ー総論・用語等の解説ー

水白 靖之 (一般社団法人マンションリフォーム技術協会)

### 連載 最近の相談から

専有部分の用途と賃貸化に関する相談から

松本 洋 ((公財)マンション管理センター管理情報部参与)

### ルポルタージュ 管理組合の現場から

築40年の建物再生で安全安心を目指す

～耐震工事と大規模修繕工事への取組～

高円寺サンハイツ(東京都杉並区)

### 法律のひろば

平成26年のマンション関連判例を概観する

花房 博文 (創価大学法科大学院教授)

### ちょっといっぶく

マンション住まいの四方山話パートⅢ ～管理組合編～

鈴木 了史 ((公財)マンション管理センター技術部長)

### 活躍するマンション管理士(第114回)

「心のリプレイス」で主体的な管理運営を

菊地 秀男 (マンション管理士 札幌市在住)

### 技術レポート

住戸内設備等の改修についての管理 第4回

～やってはいけないこと 電気設備編～

宮城 秋治 (一般社団法人マンションリフォーム技術協会設備部会)

### 各地からの情報

「助け合い」を通し快適なマンションライフを目指す

南 隆洋 (ロワールマンション大塚2(福岡市)理事長)

### マンションみらいネット インフォメーション NO.86

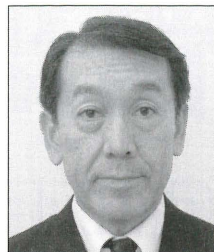
### 共用部分リフォーム融資債務保証のご案内

### センターからのお知らせ



# 「マンションみらいネット」で 管理組合運営を活性化

公益財団法人マンション管理センター企画部長 **高田 卓二**



## 1 「マンションみらいネット」とは

「マンションみらいネット」とは、マンション管理の適正化のため平成18年度から運用を開始した修繕履歴等蓄積システムですが、マンション管理組合の円滑な活動に役立つ様々な機能が盛り込まれています。

### <主な機能>

- 管理組合の文書や図面等の安全な蓄積・保管
- 修繕履歴等の蓄積
- 組合員間での情報共有化と円滑な合意形成の支援
- 維持管理情報の公開によるマンションの適正評価の獲得
- マンション管理標準指針との対比表の出力

今回は、それぞれの機能を簡単にご説明いたします。

## 2 「マンションみらいネット」の 各種機能

### (1) 管理組合の文書や図面等の安全な蓄積・ 保管 (表1、2参照)

マンション管理組合においては、日々、理事会の議事録、総会の議案書・議事録、さらに、管理規約や各種の使用細則、組合員名簿や管理委託契約書等の様々な文書類が作成されており、これらを蓄積・保管し、活用しています。

ところが、1回分の議案書や議事録だけでも十数ページから数十ページになることも稀ではありませんし、これを種類毎にファイリングしたり収納したり、必要に応じて取り出して必要部数をコピーしたりと、あふれかえるような紙の洪水と事務負担、場合によっては保管コストも発生し、管理組合にとって大きな

負担になっているのではないのでしょうか。

「マンションみらいネット」では、それらの書類の情報を電子化してお預かりし、厳重に保管しますが、必要に応じて各組合員が手元のパソコン等でいつでも取り出して使用することができます。

電子化して登録したあとの紙の文書を廃棄処分すれば、管理組合内の保管場所の省スペース化を図ることもできます。

### (2) 修繕履歴等の蓄積 (図1参照)

「マンションみらいネット」は(1)の文書や図面の蓄積に併せて、毎年毎年、マンション共用部分のどのような部位に対してどのような維持修繕工事等を実施してきたかを、発注先や工事費等も含めて必要に応じて登録・蓄積することができ、将来の大規模修繕の実施に備えることが可能です。

マンションの大規模修繕工事を実施するに当たっては、過去の修繕履歴が重要な資料になるため、「マンション標準管理規約」においても「修繕等の履歴情報の整理及び管理等」が管理組合の業務として位置付けられているところです(第32条1項6号)。

「修繕等の履歴情報」とは、過去の工事の実施時期、部位、工事会社・金額の他、保守点検等の維持管理の情報も含まれます。これらを整理しておき後日参照できるように管理しておけば、次に到来する修繕工事等の際に、無駄のない適正な工事を実施するための有効な材料となります。

さて、この「修繕等の履歴情報」を誰がどのように蓄積していくかは、実はマンション管理組合にとって一番の悩み所とも言えます。専門知識が必ずしも十分でない組合役員にとっては、どこから手を付けて良いのか見分けが付かない場合も多いのではないのでしょうか。

「マンションみらいネット」を活用すれば、コード表に基づいてシートを作成し、こうした情報を簡単

表1 文書電子化の例

文書の種類	文書名	文書の種類	文書名
総会関係	議案書、議事録	大規模修繕工事関係	工事請負契約書、見積書、調査・診断書、その他
理事会関係	議事録	定期点検関係	昇降機定期検査報告書、消防用設備等点検結果報告書、簡易専用水道検査結果書、特殊建築物等定期調査報告書、建築設備定期検査報告書、その他
予算決算関係	収支予算書、収支決算書、貸借対照表、監査報告書	長期修繕計画関係	長期修繕計画書、調査・診断書
契約書関係	管理委託契約書、エレベーター保守点検契約書、その他	各種届出書式	管理組合への届出書式
管理規約	原始規約、変更規約	パンフレット	募集時のパンフレット
各種細則	使用細則、専有部分の修繕等に関する細則、専用庭使用細則、駐車場使用細則、自転車置き場使用細則、集会室使用細則、ペットに関する細則、会計処理細則、その他	その他	広報誌、理事会だより、保険等 その他

表2 図面電子化の例

図面の種類	図面名	図面の種類	図面名
建築確認	地盤調査関係(ボーリング柱状図等、地質図、地質断面図)、建築確認関係(各階平面図、立面図、断面図、申請図書等)、工事監理関係(報告書添付図書等)、完了検査関係(申請図書等)、開発行為関係(土地利用計画図、造成計画平面図、排水施設計画平面図等)	維持管理計画	長期修繕計画に係る図面等
長期優良住宅認定	認定手続き時の図面等	点検・診断	自主点検に係る図面等、保守点検・サービス点検に係る図面等、法定点検(定期報告に必要な図書等)、住宅診断報告書添付図書等、耐震基準適合(耐震診断チェックシート等)
新築工事関係	(交付義務のある設計図書等)付近見取図、配置図、仕様書、各階平面図、立面図、断面図、基礎伏図、各階床伏図、小屋伏図、構造詳細図、構造計算書、その他図面(竣工段階の設計図書)、竣工段階までに作成された図面等	修繕・改修	大規模修繕(施工図、耐震補強工事図面、仕様書等)その他の修繕(漏水補修図、構造詳細図等)
		住宅性能評価関係	住宅性能評価に係る図面

に整理・保管することができるので、マンション管理組合役員にとって大きな味方となります。

### (3) 組合員間での情報共有化と 円滑な合意形成の支援

蓄積された文書類や修繕履歴等の情報については、組合員であればそれぞれのご家庭でお持ちのインターネットに接続されたパソコン等でいつでも閲覧することが可能ですし、必要に応じてご自宅のプリンターから印刷することも可能です。また、電子掲示板の機能、理事会用掲示板の機能、組合図書室の機能も利用可能ですので、それぞれの特性を活かした情報共有等を実現することができます。

#### ◇電子掲示板 (図2参照)


コミュニティ活動や行事の案内、防犯の呼びかけや様々なお知らせ等、理事会から組合員への情報提供ができるインターネット掲示板です。公的機関から発表される防災情報や防犯情報等のリンクを貼ることもできます。

#### ◇理事会用掲示板

役員間で、相互にコメントの書込・修正・削除が

### 修繕履歴一覧表

マンションの修繕工事の履歴を保管・表示します。



マンション管理システム

マンションみらいネット

検索

[ホーム](#)
[ログイン画面](#)
[組合トップ画面](#)
[修繕履歴](#)
[修繕履歴一覧表](#)

2012年修繕履歴一覧表（屋根防水）

表示したい工事項目をクリックすると画面内を移動できます

屋根防水

外壁等

修繕等

表示したい工事項目をクリックすると画面内を移動できます

外壁等

防犯改修工事

外構・耐震施設

劣化診断等

計画修繕 - 時期は工事が終了した月を表示しています

時期	部 位	仕 様	範囲	備 考
12月	屋根防水	修繕	全部	〇〇〇〇建設 発注金額2,000万円
	屋根	修繕	一部	
	塔屋	修繕	一部	
	ルーフバルコニー	修繕	一部	
	その他	修繕	一部	
06月	屋根	補修	一部	△△△△工務店 発注金額500万円
	ルーフバルコニー	補修	一部	
01月	その他	補修	一部	□□□□デザイン工房 発注金額30万円

経常修繕 - 時期は工事が終了した月を表示しています

時期	部 位	範囲	備 考
その他	その他	一部	増ネット取付工事 ××××興業 80万円
	自転車置場	一部	塗装工事 ●●●●工業所 10万円
12月	防犯カメラ設置工事	一部	3カ所 ■■■■■建築 30万円

図1 修繕履歴の例



できる双方向の掲示板です。24時間どこからでも、タブレット等からでも参加できるので、忙しくてなかなか理事会運営に参加できない理事等のご意見も反映することができます。これにより、情報の行き違いによるトラブルを未然に防ぐことが期待できます。

#### ◇組合図書室（図3参照）

電子化した図書を、組合員がいつでもインターネットを通して閲覧できるコーナーです。

理事会議事録を電子化しておけば、組合員が常に最新の組合運営情報を入手することができます。また、災害対応マニュアルや危険な場所のハザードマップ、備蓄品リスト、各戸の緊急連絡先等、防災・防犯に役立つ様々な資料を電子化して緊急時に役立てることもできます。

#### (4) 維持管理情報の公開によるマンションの適正評価の獲得

マンションの市場価値を判断するための1つの項目として、マンションの維持管理状況の確認があります。各マンションで長期修繕計画に基づいた適切な修繕積立金を積み立てながら、必要な時期に必要な修繕工事が実施されていることで、そのマンションの価値が維持されます。

したがって、維持管理情報を公開することにより、当該マンションの適正な評価の獲得が期待できます。

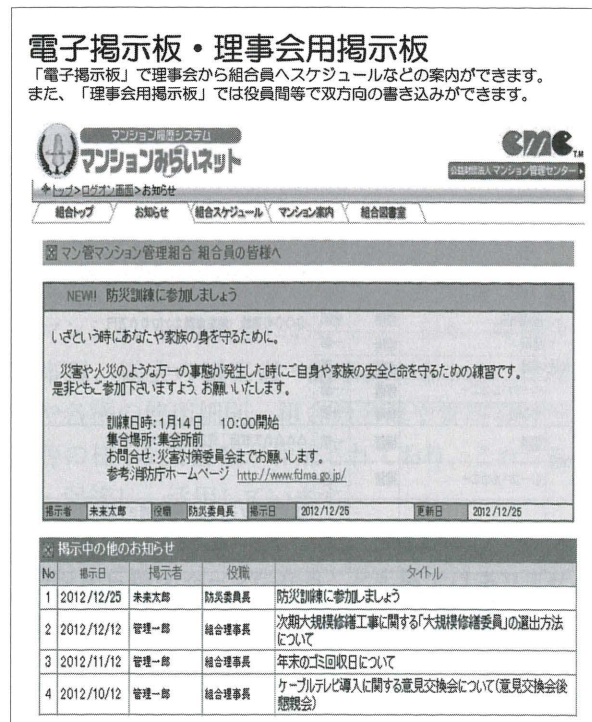


図2 電子掲示板の例

#### (5) マンション管理標準指針との対比表の出力（表3参照）

「マンションみらいネット」には、登録されているマンションの管理状況の平均像や国が示すマンション管理標準指針\*との比較ができる比較一覧表作成機能を備えています。比較一覧表は、登録組合から提出された「更新登録シート」によるデータの更新が完了したときに、当センターで出力し登録管理組合にお送りしています。この資料により、ご自分のマンションの管理状況を把握し、平均像等との比較をすることができます。

具体的には、管理組合の運営等に関する各項目について、マンション管理標準指針や他のみらいネット登録組合との差異を把握し、今後の管理組合運営をどのように改善していくのかを考えるきっかけづくりとすることができます。より適正な管理を実現するための便利な道具として活用していただけるものと考えています。

※マンション管理標準指針：平成17年12月に国土交通省より公表されたもので、マンションの維持・管理のため「何を」「どのような点に」留意すべきかについて「マンション管理の重要事項に関する標準指針」として示したものです。

#### (6) 他にもこんなメリットが…

「マンションみらいネット」への登録を行うと、以

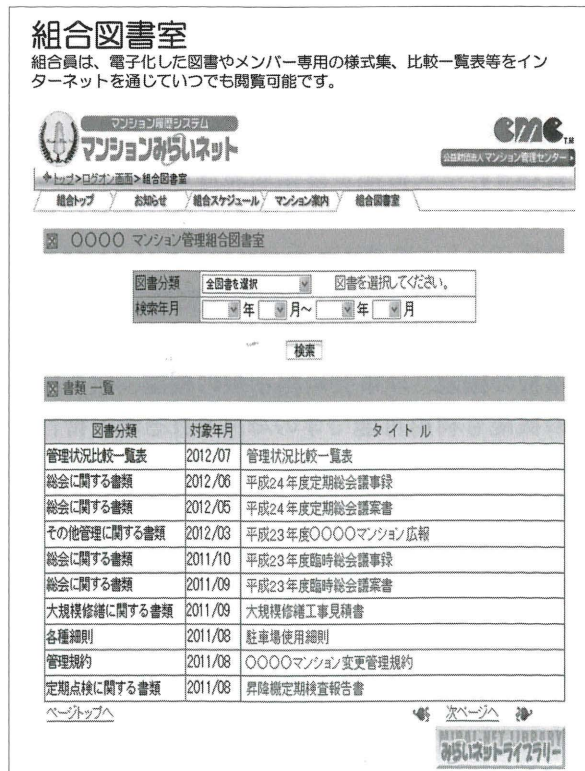


図3 組合図書室の例

表3 マンション管理状況比較一覧表活用イメージ

マンション管理標準指針			あなたのマンション			マンションみらいネット 登録マンションの平均 (2008年4月)	
項 目	標準的な対応	望ましい対応	みらいネット登録項目	今 回	前 回		
一 管理組合の運営	(一) 総会の運営						
	1. 総会の開催数	少なくとも毎年1回開催している。	-	総会(集会)の年間開催数	1 回	1 回	1 回
	2. 通常総会の開催時期	新会計年度開始後、2ヶ月以内に開催している。	-	通常総会の開催予定月 (新会計年度開始後) 会計期間	毎年 5 月 ( 2ヶ月以内 ) 4 月 ～ 3 月	毎年 5 月 ( 2ヶ月以内 ) 4 月 ～ 3 月	・新会計年度開始後 ( 2ヶ月以内 )
	3. 通常総会の招集通知	開催日より少なくとも2週間前までに、日時、場所、議題及び議案の要綱を明記した招集通知を発信している。	-	前回の通常総会の招集通知日  前回の通常総会において議案の要綱を明記した議案書	・総会開催日より 15 日前	・総会開催日より 14 日前	・総会開催日より 12 日前
	4. 通常総会の開催予告	招集通知の送付に先立ち開催日時及び場所を予告している。	-	通常総会の開催日時及び場所を	■ 配付している □ 配付していない ■ 予告している ■ 各戸配付 □ 掲示 ■ インターネット配信 □ その他	■ 配付している □ 配付していない ■ 予告している ■ 各戸配付 □ 掲示 □ インターネット配信 □ その他	・配付している 99.69 % ・配付していない 0.31 % ・予告している 98.01 % ・各戸配付 99.61 % ・掲示 69.58 % ・インターネット配信 3.51 % ・その他 4.78 % ・予告していない 3.99 %
	5. 総会前の情報提供・意見聴取	重要な案件については、事前説明会やアンケートにより意見聴取している	-	重要な議案について、総会前の説明会、又は、アンケートを	■ 実施している □ 実施していない	■ 実施している □ 実施していない	・実施している 78.89 % ・実施していない 21.17 %
	6. 総会の出席率	書面や代理人によるものも含め少なくとも80%程度の区分所有者が議決権を行使している。	少なくとも半数程度の組合員が実際に出席している。	通常総会の出席状況(率) (出席議決権数) ／総議決権数  実出席率 (実際に出席した組合員数) ／総組合員数	・出席率 88 %  ・実出席率 58 %	・出席率 78 %  ・実出席率 42 %	・出席率 82 %  ・実出席率 51 %
7. 総会決定事項の広報	議事録等を戸別配布している。	-	総会議事録等の広報	■ 実施している ■ 各戸配付 □ 掲示 ■ 回覧 □ 概要を広報紙に掲載 ■ インターネット配信 □ その他 □ 実施していない	■ 実施している ■ 各戸配付 □ 掲示 ■ 回覧 □ 概要を広報紙に掲載 ■ インターネット配信 □ その他 □ 実施していない	・実施している 99.16 % ・各戸配付 86.55 % ・掲示 28.44 % ・概要を広報紙に掲載 12.49 % ・インターネット配信 3.13 % ・その他 5.00 % ・実施していない 1.84 %	
●標準指針と比較してどうか？			●前年から改善されているか？				
			●他の管理組合と比べてどうか？				
			●他の管理組合と比べてどうか？				

上ご説明してきた様々な機能を活用できると共に、次のメリットも受けることができます。

- ・住宅金融支援機構や沖縄振興開発金融公庫からの共用部分リフォーム融資を受ける場合の保証料が割引になります。
- ・マンション管理の情報誌「マンション管理センター通信」を毎月お届けします。
- ・「長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス」を割引価格で利用できます。
- ・マンション管理センターの書籍を割引価格で購入できます。
- ・相談事例や裁判例を体系的にまとめたデータベース「マンション管理サポートネット」を無償でご利用いただけます。

### 3 コースの種類と登録方法

#### (1) 2つのコース

「マンションみらいネット」の登録には「Aコース」と「Bコース」の2つのコースがあります。

##### ◇Aコース

Aコースは、できるだけ多くの管理データを登録して、管理組合内の情報共有化を図るとともに、

その情報を公開することにより、当該マンションの適正評価が期待できるコースです。

##### ◇Bコース

Bコースは、将来の大規模修繕工事に備え、文書・図面などの図書の電子化および蓄積に特に重点を置いたコースです。

Bコースでは、さらに登録をお急ぎの管理組合向けに「スピード登録方式」も用意しています。この「スピード登録方式」は、Bコースの登録を速やかに行うためのもので、「マンション概要の一部」と「申請者および連絡先」だけを最初に登録して、「管理情報」や「修繕履歴」等の情報は、時間に余裕があるときに追加で登録いただくことができる方式です。

#### (2) マンション管理士無料訪問説明

そして最後に、今後、新たに登録を検討しようという管理組合に、とても役に立つ「マンション管理士無料訪問説明」についてご説明します。

当センターでは、「マンションみらいネット」に関心をお持ちの管理組合にマンション管理士を無料で派遣して、仕組みやメリットを分かりやすく説明し、ご質問にお答えしております。理事会内での検討の場にもお伺いすることができますので、ぜひお気軽にお問い合わせください。

※お問い合わせについては、本号P.29をご参照ください。



# 計画修繕の基礎知識

第1回

—総論・用語等の解説—

一般社団法人  
マンションリフォーム技術協会  
水白 靖之



## はじめに

今年の5月、国際記念物遺跡会議（ICOMOS）は、軍艦島の通称で知られる端島を、世界文化遺産に登録するよう勧告しました。島には多くの集合住宅が残されており、1916年に建設された最も古いものは、日本初の鉄筋コンクリート造の高層住宅といわれています。潮風を直接受ける環境にありながら、築50年を超える多くの建物がその骨格を留めている状況は、鉄筋コンクリート造の構造物の耐用年数の長さを物語っています。

日本全国に約613万戸あるといわれるマンションも、その多くが鉄筋コンクリートを主体に建設されており、軍艦島の建物同様、100年以上の「寿命」が期待されるといっても過言ではありません。しかし、30年近く放置されてきた軍艦島に残る建物に住むことができないように、マンションにおいても、建物本体の構造や防水性能、また、生活するための機能を維持し続けなければ、いずれは「廃墟」となってしまうでしょう。

決して安い買い物ではないマンションに末永く快適に住み続けるために、また、次世代に引き継ぐためには、建物の機能を定期的に確認し必要に応じて修理や改良を施していく必要があることは、言うまでもありません。この基礎講座において、本号より4回連載で、マンションの維持・保全に必要不可欠な「計画修繕」について、修繕工事の内容や管理組合の取り組み方等を説明いたします。

## マンションの維持・保全と計画修繕

マンションの建物や敷地内にある設備を常に安全に、また、良好な状態で使用できるよう、さらには、快適な生活が継続できるようにするための様々な活動を「維持・保全」と呼んでいます。建物を点検し異常が見つかった場合に修理を実施することが、基本的な活動となるのですが、下記の図1のように、管理組合として取り組むべき内容は多岐に渡ります。

### 日常点検・法定点検

「日常点検」とは、主に目視によって建物の共用部分、電気や給排水設備の異常を調査する活動で、管理会社や専門家に委託する他、理事会や専門委員の方々が自ら実施されている管理組合もあるでしょう。

一方、「法定点検」とは、建築基準法や消防法、水道法や電気事業法に基づいて定期的に調査・報告しなければならないもので、有資格者がその実施に当たります。

### 経常修繕と計画修繕

そして、日常点検や法定点検で発見された不具合を補修する作業を、一般的に「経常修繕」と呼んでいます（事故や災害の復旧工事を、経常修繕に含める場合もあります）。これに対し、建物や設備を構成している材料や機器について、各々の物理的な耐用年数に応じて計画的に修繕を実施していくものを「計画修繕」と呼んでいます。マンションの機能を「効果的」かつ「経済的」に維持するためには、この計画修繕の適切な実施が重要となってきます。

さらに、最近では、築30年を越える高経年マンションも増え続け、部材や機器類の物理的な劣化に対応するものだけでなく、生活様式の変化や生活水準の向上に対し、新築時の建物や設備の性能が対応できなくなる「社会的劣化」の改善も求められています。高齢化社会に対応したバリアフリー化や、防犯システムの導入、省エネ対策工事など、機能

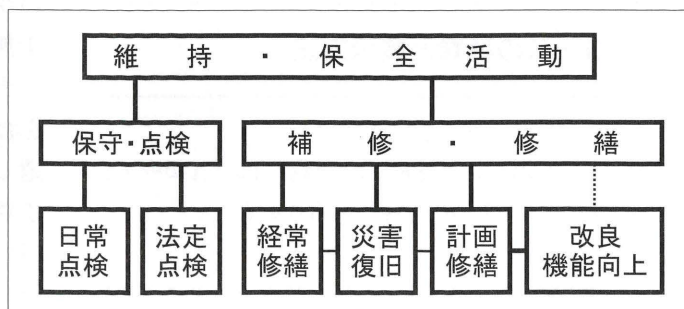


図1：維持・保全の分類

向上を目的とした改良工事も、計画修繕としてとらえる考え方が一般的となってきました。

## 長期修繕計画

不具合発生の都度、検討し工事を実施する経常修繕と違い、計画修繕を実施するためには、事前に将来見込まれる修繕や改修工事の内容、時期を把握しておかなければなりません。また、多額の費用を要する計画修繕工事もあることから、概算の工事金額と工事実施のための資金調達計画も、併せて立てておかなければなりません。つまり、計画修繕の適時適切な実施のために必要不可欠なものが「長期修繕計画」なのです。

長期修繕計画は、個々のマンションに応じて作成されたものでなければなりません。建物を構成する建築材料や設備機器類には、多くのマンションに共通して見られるものも多数存在します。平成20年に国土交通省により公表された「長期修繕計画ガイドライン及び同コメント」（以下「ガイドライン」という）では、多くの管理組合に共通して存在すると思われる計画修繕工事項目を挙げて、整理（分類）しています。5つの大項目（Ⅰ－仮設、Ⅱ－建物、Ⅲ－設備、Ⅳ－外構・その他、Ⅴ－性能向上工事）と、19の中項目があり、その殆どが多くのマンションの長期修繕計画において、「欠く事の出来ない修繕工事項目」といえるでしょう（補註）。

最近のマンションの多くは、新築分譲時に分譲主や管理会社が長期修繕計画を作成し、管理組合に提示しているようです。しかし、修繕工事の項目が不足していたり、類似したマンションの計画を流用しているために修繕工事費が適切でなかったケースも見られます。また、長期修繕計画を作成してから10年以上経過したものは、建物や設備の劣化状況や、新たな補修材料や改修工法の開発によって、現状にそぐわない計画となってしまう可能性もあります。長期修繕計画は定期的（5年程度ごと）に見直すことが必要となります。

## 大規模修繕工事とは？

長期修繕計画を作成するには、専門的な知識が必要としますが、作成された計画は、管理組合（理想は全ての区分所有者）が「読み解き」、有効に利用していかなければなりません。次頁の図2は、ガイドラインにおいて例示されている長期修繕計画

の収支グラフを簡易化したものです。このグラフでは、資金計画（修繕積立金の収支）だけでなく、支出の根拠となる修繕工事の時期と金額が19の中項目ごとに示されています（一部省略）。棒グラフの高さが、年度ごとの工事の金額を、棒グラフの中の色分けが、その工事内容を表しています。さらにグラフの下には、中項目ごとの具体的な推定工事金額が記入されています。

この棒グラフから判ることは、修繕工事が想定される年もあれば、全く無い年もあること、また、多くの工事を同時に計画している年が見られることです。これは、修繕工事を集約することで、仮設物（外壁工事のための足場など）の設置費用の軽減や、スケールメリットを期待できるためです。このように、まとめて実施される計画修繕工事を「大規模修繕工事」と呼ぶ場合があり、ガイドラインにおいても、「建物の全体又は複数の部位について行う大規模な計画修繕工事」と定義しています。

これまでの慣例では、建物の周囲に足場を設け、これを利用して外壁の補修や塗装、バルコニーの防水工事を実施するケースを、「大規模修繕工事」と呼んできました。概ね10～15年に一度計画（実施）されるもので、前述の収支グラフの例では、12年目と24年目に計画されていることが読み取れます。大規模修繕工事は、工事費が多額になるだけでなく、足場の設置やバルコニーの使用制限など、日常生活へ影響も大きいので、工事内容の検討と居住者（区分所有者）への周知に、1年以上の時間を費やすことも多く、必然的に管理組合役員の負担も多くなります。

## 大規模修繕工事に向けた調査診断

計画修繕工事を検討するに際して、その重要な資料となり得る長期修繕計画ですが、工事の内容や時期、金額を数十年先のものまで確定することは困難であり、計画年度に工事内容をそのまま実施することには問題があります。少なくとも計画年度の1～2年前に、工事対象となっている部位を調査し、工事の実施が必要かどうかの判断を専門家に仰ぐことが望まれます。劣化の進行が想定より遅く状態が良ければ、工事を先延ばしすることも可能ですし、予想以上に傷みの早い部位は、工事の前倒しや工事仕様の変更が必要でしょう。

特に、外壁修繕を主体とする大規模修繕工事の場合には、「あと数年は大丈夫」と診断された部位も、工事に足場が必要であれば前倒しで併せて実



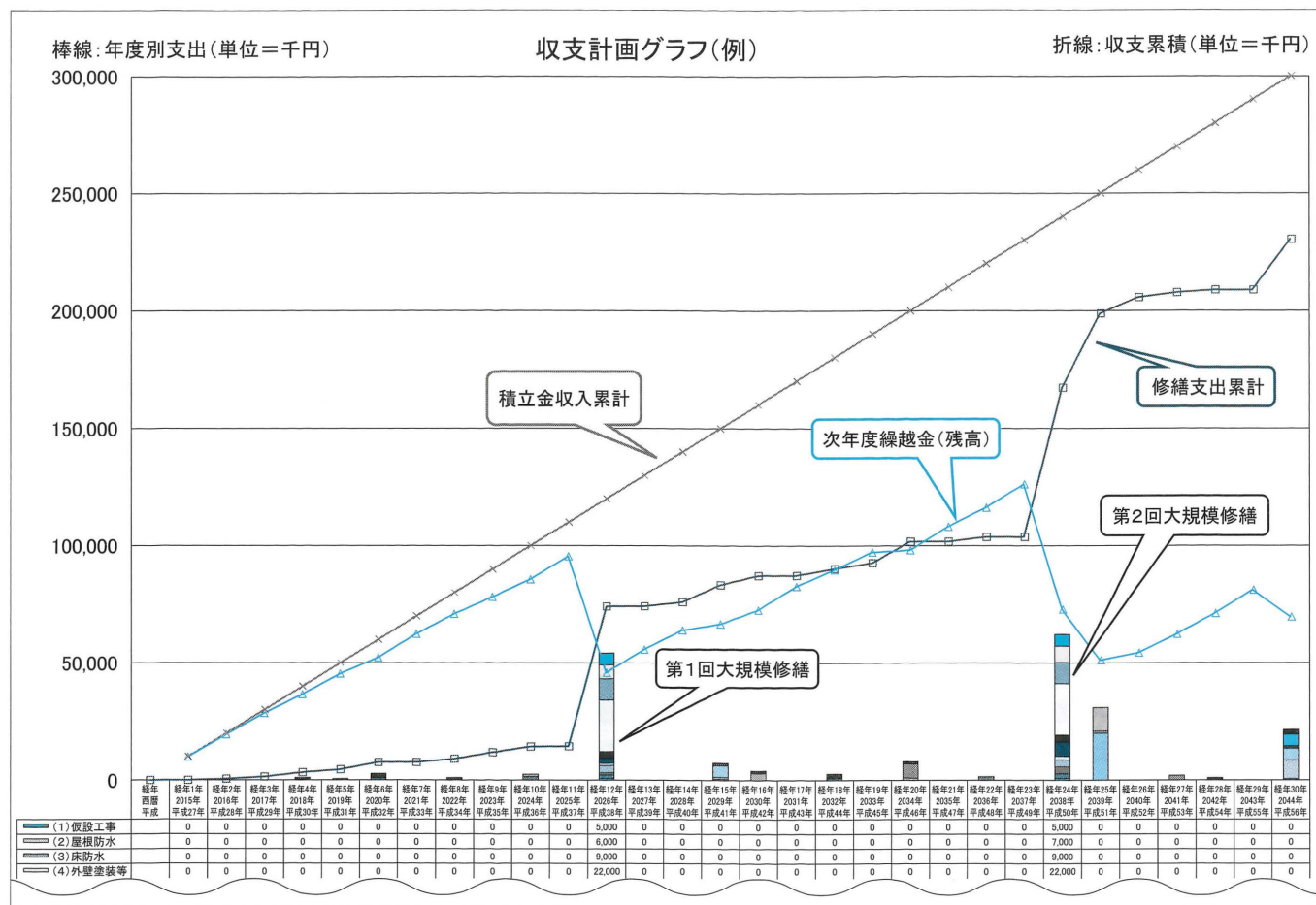


図2: 長期修繕計画の例

施するかどうか判断が必要です。外壁の目地に充填されているシーリング材(防水材)の交換や、バルコニー床面の防水工事等は、足場の有無で工事費や居住者の負担が大きく変わってきます。さらに、一般外壁材より耐用年数の長い屋上防水の改修工事を、外壁修繕と併せて実施するかどうかの判断等、素人では困難な選択事項もたくさんあります。

大規模修繕工事の発注方式には、工事の計画から施工までを特定の工事会社に依頼する「設計・施工方式(責任施工方式ともいう)」と、工事の設計(計画)と施工を分け設計事務所などに設計業務と工事監理業務を依頼する「設計・監理方式」があります。いずれの場合においても、修繕工事の設計者が建物を調査して、工事の範囲や仕様について、管理組合と協議しながら決めていくのが望ましいといえます。

### 1回目の大規模修繕工事の実施時期

現在、殆どのマンションで推奨される最初の大規模修繕工事の実施時期は、築12～15年目といわれています。この年数は、コンクリート面などに施されている外壁塗装材や、バルコニーや共用廊下

の床面(または、排水溝のみ)、底部分等に施されている塗膜防水材、さらには、外壁目地に充填されているシーリング材の耐用年数を考慮したものといわれ、何れも新築時の材料性能を回復させることが工事の目的となります。

一方、材料の耐用年数のみでなく、法的な観点も考慮した場合、10～13年目が1回目の大規模修繕工事の実施時期として望ましいという考え方もあります。多くのマンションは、その規模にもよりますが、殆どの建物が「特殊建築物」に該当し、定期検査を実施し特定行政庁に報告しなければなりません。そして、自治体によっては、外壁がタイル貼り仕上げとなっている場合、「竣工後10年を超えてから最初の調査である場合は、歩行者等に危害を加えるおそれのある部分の、全面的なテストハンマーによる打診等により確認」することが必要となります。ただし、「当該調査の実施後、3年以内に外壁改修若しくは全面打診等が行われることが確実である場合は、全面打診等を行わなくても差し支えない」との規定もあり、築13年目までに大規模修繕工事を実施する考え方もあります。

また、一般的にマンション売買契約には、アフター

サービス(保証)の基準が設けられています(内装材は2年間等)。保証基準が設けられていない場合でも、「住宅の品質確保の促進等に関する法律(通称「品確法」)」に基づき、瑕疵の補修請求をすることができます。品確法では、建物の「構造耐力上主要な部分」または「雨水の浸入を防止する部分」について、建物の引渡しを受けた時から10年間(特約で20年間に延長可能)に限り、瑕疵補修の請求権が認められています。

鉄筋コンクリート造のマンションの場合、漏水につながるようなひび割れや、錆びた鉄筋の露出、屋上や窓まわりから室内への漏水等が該当する可能性があります。よって、築10年目を経過する前に建物を調査し、保証対象部位の不具合補修請求を行った上で、瑕疵補修工事と他の大規模修繕工事を一緒に行うとする交渉も可能な場合があります。

### 最初の大規模の際に、屋上防水をどうするか?

「保証切れ」や「汚損」を考慮し、1回目の大規模修繕工事の際に実施すべきかどうか悩ましい部位が、屋上やルーフテラスの防水工事です。勾配のある屋根は別の検討が必要ですが、平らな屋根(陸屋根といえます)を持つマンションの場合、殆どの建物は新築時にアスファルト防水が施されています。そして、日常的に居住者が屋上を利用(歩行)するかしなないかによって、その仕上がりが異なってきます。

妻側(角)の住戸に見られることの多いルーフテラス(真下は住戸の居室となっている)などは、アスファルト防水層の上に、防水層を保護するためのコンクリートが打設されて仕上がっている(防水層は隠れている)ケースが殆どです。一方、最上階の上の屋根等、普段は施錠されて立ち入ることの出来ない屋上部分は、人が頻繁に歩行することがないことから、アスファルト防水層が露出して仕上がっている場合が多く見られます。

いずれの仕上がりの場合でも、必ずしも1回目の大規模修繕工事の際に、防水改修工事を施す必要があるとはいえません。前者の保護コンクリートのある屋上の場合、新築時の設計や施工に問題がなければ、20年以上の耐用年数が十分に期待できる工法です。また、後者の露出アスファルト防水の場合においても、表面に施されている紫外線等を反射する塗料が劣化していたり、排水口まわりに部分補修で対応可能な不具合が見られたりする程度で

あれば、全面的な改修を必要とするケースは少ないといえるでしょう。

建物から張り出すような構造で作られている一般的なバルコニー(真下もバルコニーとなっている)は、仮に漏水しても、下階の居室ではなく外部であるバルコニーにのみ被害が生じるケースが多い、という考え方から、新築時には簡易的な防水で済まされている場合が多く見られます。その結果、10年近く経過すると、バルコニーの天井の



写真1: ルーフテラス(押さえコンクリート仕上げ)の例

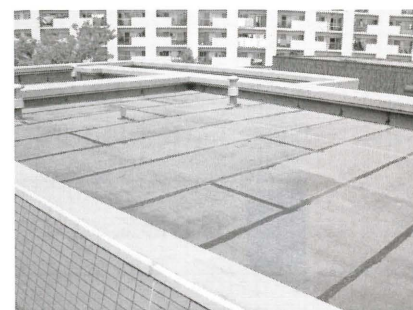


写真2: 屋上防水(露出アスファルト防水)の例

ひび割れなどから漏水が見られる事例も多く、1回目の大規模修繕工事の際に、バルコニー床まわりの防水工事を施す管理組合も多くあります。

その際、妻側住戸の居住者からの要望として頻繁に耳にするのが、「何故、他の家のバルコニーは防水工事をして綺麗になるのに、我が家のバルコニー(＝ルーフテラス)は手を掛けないのか? 防水性能に問題は無いのか?」ということです。上述の新築時の工法の説明をして納得いただくか、公平性を期すためにルーフテラスも防水工事を実施するか、いずれも共用部分ゆえに、管理組合が工事実施要否の判断をしなければなりません。

### 次号以降では

本号では、計画修繕の総論を述べ、また、最初の大規模修繕工事に関し、部分的に触れましたが、次号では第1回目の大規模修繕工事における他の注意点や管理組合として考慮すべきこと、また、第2回目の大規模修繕工事に検討することの多い工事内容等を解説する予定です。

※編註 当センターでは、マンション管理組合の皆様が現在の長期修繕計画や修繕積立金の額を見直す際やその内容が適切にチェックする際に、比較検討の目安(セカンドオピニオン)としてご利用いただけるよう、概略の「長期修繕計画」の作成とこれに基づく「修繕積立金の額」を算出する有料のサービスを行っています。



# 専有部分の用途と賃貸化に関する相談から

(公財) マンション管理センター  
管理情報部参与  
松本 洋



## はじめに

分譲マンションは、近年、築年数の経過に伴い賃貸住戸が増加する傾向にあります。国土交通省の平成25年度マンション総合調査（以下「総合調査」といいます。）によれば、分譲マンションの賃貸戸数割合の平均は13.7%ですが、賃貸戸数割合が20%を越えるものの割合は、完成年次が古いものほど高くなる傾向にあるとしています。

賃貸化の進行に伴って、役員のなり手がいないといった問題やマナーの低下、居住者相互間のコミュニケーションの欠如によるトラブルの発生、マンションでの暮らし方についての基本的なルール等に関する相談が多く寄せられています。

また、専有部分の用途や用法についての相談も多く寄せられています。マンションの住戸の購入とは、その住戸の区分所有権を手に入れることです。区分所有権は、専有部分を自由に使用したり処分したりできるということが原則とされています。ところが、マンションは1棟の建物に多くの区分所有者等が集合して住む共同住宅ですので、その性質上法律や管理規約などで用途や使用方法に制限が加えられます。ペットの飼育、専有部分のリフォーム工事、楽器の演奏等の禁止や制限等に関する管理規約の定めが、これに当たります。

以下に、賃貸化に伴う問題や専有部分の用途・用法に関する相談事例の一部を紹介します。

## 役員のなり手がいない

**Q1** 築30年を経過した32戸のマンションです。組合員は高齢者の方が多く、賃貸戸数割合は4割を超え、管理運営への参加意識が希薄な組合員も増えています。このような事情から役員のなり手がなくて困っています。役員の選任は輪番制を採用していますが、家族の介護や高齢化を理由に役員就任を拒否する組合員が多く、同じ組合員が繰り返し役員を務めなければならないようになってきました。このため、管理組合全体に不公平感が蔓延して、居住者間がギスギスしてしまいそうで心配です。役員のなり手不足を解消するのに、何か良い対策はありますか。また、役員が期中に欠員となった場合、どのようにすれば良いのでしょうか。

**A1** まず、1つ目の質問ですが、役員のなり手不足の対策としては、役員資格の範囲を広げることが考えられます。これには、居住組合員以外の者が役員になれるように管理規約を改正すること、「現に居住する」や「組合員」としている役員の資格要件を見直すことが考えられます。

マンション標準管理規約（以下「標準管理規約」という。）では、管理組合が建物、敷地の管理を行うために区分所有者で構成される団体であることを踏まえ、役員の資格要件を区分所有者と定めていますが、それぞれのマンションの実態に応じて資格要

件を緩和することは可能です。例えば、単身赴任等で一時的な不在でも同居の家族等が住んでいるような場合には、「同居の家族等」に役員資格を認めることも考えられます。役員のなり手不足の解消の方法の1つとしては、管理規約を改正して役員の資格要件を拡張することが考えられます。

因みに、総合調査では次のような結果が報告されています。管理規約において選任できる役員の範囲（重複回答）は、「居住の組合員」92.6%、「居住組合員の同居親族」20.4%、「居住していない組合員」18.9%、「賃借人」3.3%となっています。完成年次別では、完成年次が古くなるほど、「居住組合員の同居親族」および「居住していない組合員」の割合が高くなる傾向にあります。総戸数規模別では、総戸数規模が大きくなるほど「居住組合員の同居親族」の割合が高くなる傾向にあります。形態別では単棟型と団地型を比較すると、「居住組合員の同居親族」の割合は、単棟型が16.2%、団地型が34.4%で団地型が高く、「居住していない組合員」の割合は、単棟型が20.4%、団地型が14.1%で、単棟型が高くなっています。

## 役員の欠員への対応

2つ目の質問ですが、役員が欠員となった場合に備えるには、次のような対策が考えられます。管理規約で定められた人数が不足した場合は、役員を補充しなければなりません。標準管理規約第35条2項では、総会を開いて役員を選出することを規定していますが、標準管理規約コメント第36条関係③では、「役員が転出、死亡その他の事情により任期途中で欠けた場合、補欠の役員を理事会の決議で選任することができると、規約に規定することもできる。」としています。この役員補充の規定を管理規約に定めることで、補欠役員選任のための臨時総会開催という事態を回避できます。

なお、役員の辞任に関し、役員と各組合員（ないしは管理組合）とは委任関係にあると解され、民法の規定によりいつでも辞任できると考えられています。しかし、任期中の一方的な辞任は、管理組合の業務が停止してしまうこともあります。標準管理規約第36条3項では、任期満了または辞任により退任する役員は後任が就任するまでの間引き続きその役職を行うとしています。この規

定を管理規約に定めることで、任期途中で辞任した役員の補充を理事会決議で行うことができます。なお、辞任した役員はその後の管理運営に支障が生じないように、後任が就任するまで引き続きその職務を行うことが適切です。

## 総会の委任状

**Q2** 築28年120戸のマンションです。以前は、定期総会に実際に出席する組合員が半分以上でした。最近は、区分所有者が高齢となり、賃貸化も進んで外部に居住する組合員が多くなりました。このような理由から、昨年の総会には、実際に出席した組合員は20名位でした。議案の審議の際、実際に出席した組合員のほとんどが反対したのですが、採決では、オセロゲームのように委任状多数で可決承認となりました。総会の案内と一緒に配付されたのは「委任状に委任先の記載がない場合は、議長に委任したこととみなします。」と記載された、いわゆる、白紙委任状で、総会ではこれが多数を占めました。このような委任状は、公平な議事運営にならないと思いますが、どのように対応すれば良いのでしょうか。

**A2** 総会は、収支予算、事業計画を始めとする管理組合の基本方針、重要事項を決する管理組合の意志決定機関とされています。管理組合の基本方針は総会の決議により決定されますので、十分に審議し尽くして合意され決議することが望まれます。総会では、できるだけ多くの組合員が出席して、活発な意見交換等を踏まえて各組合員が意志決定を行うのが本来の姿です。

一方、区分所有法（39条2項）や標準管理規約（46条4項）では書面または代理人によって議決権を行使することを認めていますので、総会にやむを得ない事情で出席できない組合員はその方法によって議決権を行使することができます。

そこで、白紙の委任状による議決権行使については、次の標準管理規約46条関係コメント⑤、⑥をご参考に、取り扱いに充分留意してください。



## 【管理規約第46条関係コメント⑤、⑥】 抜粋

⑤ 書面による議決権の行使とは、総会には出席しないで、総会の開催前に議案ごとの賛否を記載した書面（いわゆる「議決権行使書」）を総会の招集者に提出することである。他方、代理人による議決権の行使とは、代理権を証する書面（いわゆる「委任状」）によって、組合員本人から授權を受けた代理人が総会に出席して議決権を行使することである。

このように、議決権行使書と委任状は、いずれも組合員本人が総会に出席せずに議決権の行使する方法であるが、議決権行使書による場合は組合員自らが主体的に賛否の意思決定をするのに対し、委任状による場合は賛否の意思決定を代理人に委ねるという点で性格が大きく異なるものである。組合員の意思を総会に直接反映させる観点からは、議決権行使書によって組合員本人が自ら賛否の意思表示をすることが望ましく、そのためには、総会の招集の通知において議案の内容があらかじめなるべく明確に示されることが重要であることに留意が必要である。

⑥ 代理人による議決権の行使として、誰を代理人とするかの記載のない委任状（いわゆる「白紙委任状」）が提出された場合には、当該委任状の効力や議決権行使上の取扱いについてトラブルとなる場合があるため、そのようなトラブルを防止する観点から、例えば、委任状の様式等において、委任状を用いる場合には誰を代理人とするかについて主体的に決定することが必要であること、適当な代理人がない場合には代理人欄を空欄とせず議決権行使書によって自ら賛否の意思表示をすることが必要であること等について記載しておくことが考えられる。

## 専有部分の用途変更

**Q3** 都心のマンションですが、事務所や教室の用途に専有部分を賃貸することの相談が組合

員から時々あります。しかしながら、管理規約では、分譲当初から「専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。」と規定しています。他の居住者に迷惑にならないような場合は、許可してもいいでしょうか。また、このことを判断するのに、どのような点に注意すればいいのでしょうか。

**A3** 管理規約に、分譲当初から住居専用として規定されている場合、分譲会社がこのような管理規約案を予め購入者に示してその都度同意を得て、分譲された段階で区分所有者全員の合意により管理規約が設定されたものとする取扱いが一般的です。

標準管理規約12条では「区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。」と規定しています。「専ら」という言葉は辞書で引くと「他のことにかかわらないで、そのことだけをするさま」となっています。さらに、標準管理規約第12条関係コメントでは「住宅としての使用は、専ら居住者の生活の本拠があるか否かによって判断する。したがって利用方法は、生活の本拠であるために必要な平穏さを有することを要する。」としています。このため、住戸の用法が適正化かどうかは、住戸の使用目的が生活の本拠であるために必要な平穏さを有するかを、具体的な事例ごとに判断していくことになります。

そこで、「専ら住宅としての使用」に当たるかどうかの問題が予想されるかについて、ケースに応じて考えてみましょう。

### \*主婦の内職

主婦が行う一般的な内職などは、他の住戸に特に影響を与えるものではないと考えられますので、認められることが多い。

### \*趣味の教室としての利用

華道・茶道・書道の教室は、少人数の者を対象にする場合には問題がないと考えられますが、規模や人数によっては平穏さに問題があり認められないケースもあります。

### \*事務所としての利用

個人で事務所と自宅を併用し、使用人もなく来

訪者が少ない場合は、特に影響を与えるものではないと考えられますので、認められることが多い。

### \*他の居住者への影響が予想される利用

塾やピアノを教授するような場合は、やはり、規模や人数、授業の時間帯や周囲の影響などによって判断する他ないですが、住宅地にあるマンションでは認められない場合が多い。

いずれにしても、客観的に住宅として何が適合するか、適合しないかを定義付けすることは難しく、個々のマンションの事情に鑑みて理事会で判断することになります。必要に応じて、用途制限に違反する営業類似行為の判定基準を管理規約や細則に定めておくことで、トラブルなどの回避に役立ちます。

## 不在組合員の協力金

**Q4** 70戸のマンションですが、役員は7名で毎年役員が輪番制により就任します。竣工当初は全戸に組合員が居住していましたが、築年の経過に伴い賃貸化等が進み、現在では半数以上が賃貸住戸です。居住組合員が少ないために、役員の順番がすぐに回ってきます。これは不公平なので、現に居住する組合員と賃貸等で外部に居住する組合員との管理費等の額に、差を設けるように管理規約を変更することは可能でしょうか。また、この場合、一部の区分所有者の権利に特別な影響を与えるとして、当該組合員の承諾が必要でしょうか。

**A4** 役員のなり手不足への対応は、前述のQ&A1で説明しましたが、再度要点を整理すると、役員の資格をマンションの実態に応じて「現に居住する」や「組合員とする」の要件を管理規約の改正により拡張して、「同居の家族等」にも役員資格を付与することなどが考えられます。実際、このような定めをしている管理組合も数多くあります。ただ、投資目的や転勤などの転居によって住戸を賃貸に出しているような場合などには、やはり質問のような不公平な状況が生じる場合もあります。

そこで、このような不公平感を是正するために、

不在組合員に対して協力金等を追加徴収することができるように管理規約を改正することができるか否かについて、参考事例として、最高裁判所の判例を紹介します。

最高裁判所は、協力金について追加徴収する必要性やその徴収額の程度によっては、社会通念上受忍すべき限度を超えた不利益をもたらさないとして、不在組合員の承諾がなくとも規約変更できると判断しました。しかし、追加徴収の必要性が低い場合や、不在組合員に受忍限度を超える経済的負担増をもたらすような管理規約の変更の場合には、区分所有法31条1項後段の「一部の組合員の権利に特別な影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。」に基づき、不在組合員の承諾が必要になると考えられます。

なお、専有部分に居住していない場合とは、当該専有部分を賃貸せずにセカンドハウスとして使用している場合、家族や親戚に使用させている場合、また、空き室にしている場合なども考えられますので、管理規約や細則などで協力金を定める場合は、追加徴収できる不在組合員の判定基準を定めることも必要です。

## おわりに

以前は、マンションを住み替える場合は、多くは今住んでいるマンションを売却していましたが、最近は住み替える場合も住戸を賃貸することが増えています。これは、少子高齢化による高齢者介護の問題等の将来への不安からとか、年金生活の方には、安定した家賃収入が生活の支えになっていることなどによることが考えられます。また、築年の経過に伴って、賃貸される比率は高くなります。このようにマンションの賃貸化が進めば「役員のなり手がいない。」という問題が起きたり、総会に実際に出席する組合員の減少にもつながることも考えられます。

今回は、賃貸化により想定される事例や問題を挙げて、これらに対処するために考えられる方法等を検討してまいりました。この記事を参考にして各管理組合において適正で円滑な管理運営を目指していただけると幸いです。



# 築40年の建物再生で 安全安心を目指す ～耐震工事と大規模修繕工事への取組～

## 基礎データ

### 高円寺サンハイツ（東京都杉並区）

構造・規模	SRC造・1棟・15階
築年数	1973年
戸数	85戸（住戸83戸、店舗2戸）
管理費	約183円/㎡・月
修繕積立金	約199円/㎡・月

## 大規模修繕と耐震補強を同時進行

**編集部** 高円寺サンハイツ（以下、サンハイツ）では、このほど3回目の大規模修繕工事を実施され、耐震補強工事とも同時に行われたと伺いました。大きな工事の同時進行は大変だったでしょうが、どちらも重要な工事ですので、その様子をお話したいかと思います。まず、大規模修繕工事の経緯から。

**向井正彦（管理組合理事長）** サンハイツは当初から10年位の単位で大規模修繕工事を行うことにしていて、今回もそろそろ実施の時期という時に、理

事が輪番制の1年交代なものですから、誰もが自分が理事の時には避けるようにして（笑）、なかなか着手に至らなかった。そうした中、委託管理会社A社から「そろそろ実施した方が良い」と助言され、当時の理事会で前回の大規模修繕工事を実施した人が理事の時に実施しようとことになりました。結果、我々が理事になってから検討をするようになりました。

**平尾 巖（管理組合監事）** これと同時に、A社から、サンハイツの前面の青梅街道が特定緊急輸送道路に指定されているので、耐震診断を行うことが必要で場合によっては耐震工事もとの話があった。

**編集部** 平成24年4月から、特定緊急輸送道路沿道建物の所有者（管理組合）に、耐震診断を行ってこれを東京都に報告することが義務付けされた条例のことですね。それで、都からこの旨の通知等はあったのですか。

**向井** 通知については、1年交代の理事だし分からなかった。ただ、我々が理事になってからすぐ耐震の話が出てきましたね。

**平尾** 大規模修繕工事に取り組もうとした時だったので、それなら耐震診断をやらなければとのことになった。

**編集部** どの位前ですか。

**平尾** 2年前です。

**編集部** A社からの話は、理事会で出されたわけですね。

**平尾** A社は理事会に毎回出席していますから、そのときにいろんな情報提供があります。

**向井** 耐震補強工事は新聞などで見聞きして知識はあっても、実行となると具体的にどうしていいのか分からない。ただ、補助金をいただけるということで、それならばと、具体的に進めようとなった。

**平尾** そこで、2年前の総会で大規模修繕工事と並行して耐震補強もやろうということになった。

## 信頼できる業者に進行を依頼

**編集部** 耐震診断や建物診断を依頼した会社の選定方法やその費用は？

**平尾** A社から紹介されたB社に依頼し費用は約

500万円位だったと思います。

**編集部** 見積合わせではなく特命方式ですね。

**平尾** 信頼できる会社に責任を持って診断をきちんとしてもらえれば、言うことはないですから。

**向井** それが一番安心ですね。理事会は専門家でないので良い悪いとか高い安いは分からないし、9割以上の居住者も建物の強度や費用的な問題など何も分からないので、こうしました。

**編集部** 診断の後から工事までの準備は、誰が中心になって行ったのですか。

**平尾** A社です。今回のプロジェクトに必要な都や区との打ち合わせや、工事の方法を検討し提案してもらいました。それを我々がイエスカノーかを判断したわけです。

**向井** A社やB社に進め方を緻密に検討して提案してもらって、行政等との交渉もいろんな角度からきちんとしたレベルで行われたと思います。

**編集部** こうした方法をとった理由は？

**向井** 業者の選定等で、管理組合がその業界に精通していれば把握できますけど、補助金など金銭的なものや行政との折衝を理事会でやれといったって無理で、いろんな部門に精通している人がいないと絶対にできませんよ。だから、そういうプロを置くか、あるいは専門の業者に委託するしかない。管理組合だけで判断することは技術的、資金的に危険を伴うと思います。その点、A社は元分譲主の関係会社で元施工会社からの設計図書等の資料を持っていて、また長年に亘る信頼関係を築いてきましたので、我々としてはそれを信じるしかない。

## 耐震補強工事はエントランスに 袖壁の設置等の補強が中心

**編集部** 総会で工事が決まって、その後、耐震診断を含む建物診断と工事会社への見積依頼、工事内容を理事会での検討など、どの位時間がかかりましたか。

**向井** 半年から1年位でしたね。

**編集部** 耐震工事と大規模修繕工事は、別々に行ったのですか。

**平尾** もちろん工事は別々です。耐震工事を先に行い、続いて大規模修繕工事を実施しました。

**編集部** 耐震診断についてですが、結果はいかがでしたか。

**向井** 診断の結果、耐震補強をしなければ危ないとのことでした。

**編集部** 耐震診断は、どのように行ったのですか。

**平尾** 耐震診断では、数箇所壁を剥がしたり壁に穴も開けたりしました。建物が横揺れした場合はどちら側に重力がかかるかなども全部診断してもらいました。その結果、建物全体の中で最も弱い箇所が、広く空間が空いている玄関ホールでした。

**編集部** 耐震診断を受けて、どのような工事を行うことにしたのですか。

**平尾** B社に建物の状況の詳細な検討や行政との打ち合わせもしてもらい、エントランスの玄関ドアの内側と外側のどちらかで補強すれば耐震性が強くなるかを検討しました。

**編集部** 具体的にどのような工事ですか。

**平尾** 補強方法はエントランスに耐震壁を新たに設置することとし、位置としては自動ドアの所に設置するのが一番良いだろうと決定しました。耐震壁は鉄筋を細かく入れたコンクリートの壁です。このためエントランスは少し暗くなりましたがね。

**編集部** 通行を確保するために、袖壁と下がり壁にしたのですか。その主材料は？

**平尾** 私は鉄骨を希望したけれど、鉄筋を入れれば鉄骨は必要ないということになりました。

**編集部** そうした理由は？

**平尾** それ相当の鉄筋を入れれば鉄骨と強度はほとんど変わらないということでした。

**編集部** 補強はエントランスの1階だけですか。

**平尾** 上の階の居住部分に、建築当初からのブロック造りの壁が2～3ヶ所あったので、ここに耐震補強を行いました。コンクリートで打ちかえるのではなく、鉄筋の本数を調査して、鉄製の補強材を打ち付けました。

**編集部** 工事の間、住戸の人は仮住居に移るとか。

**向井** 総会で耐震工事の必然性は把握されていたし、住居はそのまま生活しながら工事の期間だけ工



高円寺サンハイツ（手前は青梅街道）



耐震工事後のエントランス（袖壁と下り壁を設置）



事関係者が部屋に入ることでした。工事は壁の補強ですので、振動や音などもそれほどなく、我慢できる程度だったと思います。問題は全くなく、皆さん協力的で、「まあ、仕方ないなあ」と納得されていました。対応したA社も楽だったんじゃないかな。

**編集部** 耐震工事の期間は、どの位でしたか。

**向井** 3週間以内ですべて終わったと思います。

## 大規模修繕工事ではサッシと玄関扉の更新など

**編集部** 大規模修繕工事の内容は？

**平尾** 外壁と内部の塗装工事、鉄部塗装工事、玄関ドアと窓サッシの更新工事、エントランスホール改修工事、集合郵便受け更新工事等です。内部塗装工事は非常階段や廊下の痛んでいる箇所の全部を行い、鉄部塗装は屋上と非常階段です。屋上の防水工事は前回の大規模修繕のときと同様で、笠木の交換も行いました。

**編集部** 窓サッシと玄関ドアの更新は、古くなったとか、しまりが悪くなったからですか。

**向井** 玄関ドアは、何箇所か不具合もありましたがこの機会にきれいにしようと、全戸の交換を行いました。また、窓サッシは年数が経っていて開け閉めがスムーズにいかないとか隙間風が入るとか、動かなくなったのも7～8戸あり、この際これも全部取り替えようとなりました。併せて青梅街道からの騒音を防止するため2重ガラスにしました。

**編集部** 窓サッシ回りの修繕は初めてですか。

**平尾** 窓ではないのですが、25年前にベランダの

手摺り交換工事を行いました。ベランダのコンクリート製の手摺りが重量と劣化のため角が欠落したりしたので、全ての手摺りをアルミ製に取り替えました。これで、ベランダは安全になり、建物概観もかなりきれいになりました。

**編集部** 窓サッシの交換では、ベランダの植木の移動のお願いとか大変だったのでは。

**平尾** 前もって決めていましたから、それほどでもなかった。

**編集部** 玄関ドアと窓サッシの交換には、各戸の立会い等が必要になりますが、スムーズにいききましたか。

**向井** 1ヶ月位前にスケジュール表を配布して通知しておきましたから、都合の悪い人は事前に話し合っ調整し問題は起きなかったですね。

**編集部** 交換作業のスピードはどの位でしたか。

**平尾** 朝9時から午後5時まで、最上階14階から順次下の階へ1日2戸ずつ行いました。

**向井** 10月から12月上旬までかかりましたが、問題なく進みました。早くから通知していたのが良かった。

**編集部** 理事会の決定事項などもその都度居住者に通知されているのですか。

**平尾** もちろん。議事録を始めポストに投函するなどして、全戸に配布しています。

**向井** その他にも何か意見等があれば、ポストに投函しておいてくれるよう言っているし、その都度対応もしていますから。

**編集部** 交換が1日程度で済むのは、どんな工法で行ったのですか。

**平尾** 玄関ドアも窓サッシもカバー工法です。

**編集部** 大規模修繕の工期はどの位ですか。

**平尾** 5ヶ月でした。

**編集部** 大規模修繕工事を終わって、居住者等からの反応はどうでしたか。

**向井** 工事の中ではサッシの改修が一番喜ばれましたね。中には自費で修繕していた人もいて、「もうちょっと待っていれば50万円も払わなくても済んだのに」という声もありました。

## 耐震補強は2,600万円、大規模修繕は1億8千万円

**編集部** 耐震補強工事の費用はどの位ですか。

**平尾** 2,600万円でした。

**編集部** 大規模修繕工事の費用はどの位ですか。

**向井** 約1億8千万円ですね。

**編集部** 資金手当の内訳はどうですか。

**向井** 耐震工事には都の補助金が工事費用の6～7割位ありました。

大規模修繕工事では、住宅金融支援機構から1億円の借入をして、残りは修繕積立金から充当と補助金です。

**編集部** どういう補助金ですか。

**向井** 窓サッシの更新に伴う補助金です。全戸一斉に取り替えることが条件で、これに従い全戸取り替えました。

**編集部** 金額はどの位でしたか。

**平尾** 大きかったですよ。2千万円位でした。

## 修繕積立金制度の充実が大切

**編集部** 修繕積立金の値上げをされたと同じでしたが、何年前頃でしょうか。

**平尾** ずいぶん前ですよ。サンハイツができて7～8年経ってからですよ。

**向井** それまで修繕積立の制度がなかったから、工事の都度、各戸から20～30万円位ずつ一時金を徴収していました。以前にドアを直した時なんか50万円も取られたもの。それで修繕積立金の制度を作らないと思ったんです。

**編集部** その時の修繕積立金はどの位でしたか。

**向井** 平均で約3,000円/月・戸位でした。それでは全然足りないから、竣工10年後になり一気に3倍以上に上げました。

**編集部** 大幅な値上げですね。

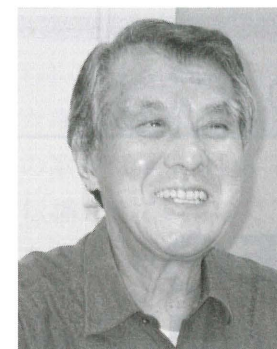
**向井** 一時金では工事ができないことを認識したからです。だって一時金として、急に30万円、40万円出せと言われてたって出せないでしょう。だったら、3倍位の値上げになっても月々1～2万円ずつ出して積み立てるのがベターということになった。

**編集部** 組合員の反応はどうでしたか。

**向井** その時は「そんなことを勝手に決めるな」という批判はありましたよ。でも、今は特に批判がない所を見ると、積立制度の大切さが分かったのでしょうね。これは経験しないと分からないですよ。だって、1万円を3万円に値上げしてごらんさない。必ず喧々諤々の議論になりますよ。でも、自分たちの住んでいるマンションの修繕に使うんだということを認識して納得しているから、今は誰も文句なんか言わない。

**編集部** 借入は住宅金融支援機構からの1億円。残りは積立金ですね。

**向井** 積立金を取り崩して、工事完了のときに借り入れを起こして、毎月、80万円位ずつ返してい



向井正彦理事長



平尾 巖監事

ますが、これはこれで大変なことですよ。

**平尾** 1ヶ月の積立金の金額を返済金に充てられる範囲内であれば何とか1億円位まで借りられるから、取り敢えずそれで工事に踏み切ったわけで、返済は10年です。各戸の負担がないことが工事に対して不満の声もなく協力してくれている原因だと思いますね。

**向井** その点、修繕積立金は、少なくとも10年20年先のことを考えて、工事代金を一時金で出すのではなくじっくりと時間をかけて溜まった金で直すためのものという考えにしないと。

積立金がなかったら、ニッチもサッチもいかないですよ。月2万円は高いかもしれないけれど、10年積立てともなれば金額が膨らみますし、工事の範囲も広がり非常に楽になります。

**編集部** 修繕積立金が適切であれば、計画修繕を適時円滑に行うことができるということですね。

**平尾** 当初、大規模修繕工事の費用で不足する分を各戸に負担する形でという話も出ました。でも、そうしたら資金調達が不十分となり工事ができないことも考えられるから、借入をして各戸の別途の支出をゼロにした方が良く。要は、修繕積立金として毎月負担金をもらっているんだから、それを担保としてやる以外にない。だから、組合が借金するのはいいけれど、個人がこれ以外に負担するのは工事ができなくなるから止めよう。

**向井** 大体15年のスパンで工事を見えていますから、15年積み立てれば大概の工事はできますよ。そうやって、住み良いマンションを維持することができるわけです。それを個人で一括してまとまった金を出してくださいと言ったって無理ですよ。積立金制度を充実させることが大切です。修繕積立金の制度が有益だと認識を新たにしています。

※編註：住宅金融支援機構からの借入を当センターの保証により行った場合、東京都の利子補給制度の利用対象となります。



全面更新した窓サッシの様子



## 平成26年のマンション関連判例を概観する



本稿では、平成26年に判示されましたマンション管理に関する判例のうち、一般に入手可能な法律雑誌や判例DBに掲載された中から8件を選択して、同判決の簡単な概要と若干のコメントを付け加えてご紹介します。(なお、誌面の都合上、判決詳細内容につきましては、明示しました出典や今後のサポートネットでの掲載等をご参照ください。また「建物の区分所有等に関する法律」は、以下では、単に「法」と表現します。)

### 平成26年度 主要マンション判例概観

①東京地判平成26年1月15日(損害賠償請求事件/平成25年(ワ)第15563号)  
TKC No. 25510442

本件は、築38年の中古マンションを購入した原告が、事業者である売主と仲介業者に対して、台風の際の雨漏り事故について、不法行為、詐欺、瑕疵担保責任等を理由に、購入価格相当の損害金に、調査費用や慰謝料請求も加算して損害賠償を請求した事案ですが、いずれの請求も棄却されました。裁判所の判断によれば、売主が、契約締結に際し交付された物件状況等報告書の中で、経過年数に伴う変化や、通常使用による摩耗、損耗があることを告知していることや、仲介業者が契約締結に先立つ重要事項説明として本件物件が登記

簿上昭和48年4月新築である旨を告げている点、他方、本件物件の建物躯体および窓等の品質性能について契約上特段の合意がされたり、特段の品質性能を保証した等の事実を認めるに足りる証拠はない、という理由によるものです。

【コメント】 本判決では、中古マンション分譲における売主の瑕疵担保責任や仲介業者の重要事項説明義務における品質保証の範囲は、当事者間に特段の性能保証合意がない限りは、「売買目的物である本件物件について合意された品質と性能は、築年数に応じた分譲マンションが通常有する程度のものであり、そのような品質性能を欠いているか否かという観点から判断すべきである」と判断基準を示している点が注目されます。

②最判平成26年2月14日(目隠設置等請求事件/平成25年(ワ)第7953号)  
LLI No. L06930233

原告等は、居住するビルの隣地に、被告が建築したマンションの窓から原告らの各居室を見通すことができるので、民法235条および人格的利益に基づき、同マンションの窓に目隠しの設置と、同マンションが建築されたことにより住環境が悪化したとして不法行為に基づく損害賠償等を請求した事案です。裁判所は、目隠しの設置の請求に関しては、形状・材質等の具体的な方法が

特定されて請求されなければならないとしました。なお、未だ目隠しが設置されていない部分は、原告が請求根拠とする民法235条1項<sup>※1</sup>には該当せず、また、設定されていない部分があることが、原告等の人格的利益を侵害しているとまではいえないとして、原告の請求を一部却下し、一部棄却しました。

【コメント】 なお、本件では、被告が、建築に際しての住民説明会で説明した本件建物の西側の窓をすべて曇りガラスにする合意について、必ずしも法的な拘束力を持つものとしてされたと考えるには疑問があるとの判断を示していますが、説明会での合意に法的拘束力がないと即断しているのではない点に注意する必要があると思われます。すなわち、本件では、提出された証拠や、弁論の全趣旨から、曇りガラスにされていない上記の各窓の外側には居住者の出入りが想定されていないエアコン室外機置場が設けられ、本件建物の居住者があえて覗き込もうとしない限りは原告等のビルを視認できず、居住者のプライバシー等に配慮していることから、それに必要な限度で本件建物の西側の窓の一部を曇りガラスにしたと認めることができ、合意通りに西側全ての窓を曇りガラスにしなかったことをもって不法行為に当たるとはできないとするものです。

※1 民法235条1項  
境界線から1メートル未満の距離において他人の宅地を見通すことのできる窓又は縁側(ベランダを含む。次項において同じ。)を設ける者は、目隠しを付けなければならない。

③東京地判平成26年3月25日(騒音禁止等請求事件、損害賠償請求事件/平成23年(ワ)第35604号)  
LLI No. L06930291

原告夫婦(夫X1・妻X2)が、マンションの階下に居住する音楽活動家である被告Y1による練習等から生じる騒音により、X2は心身変調を来たして妊娠中絶をし、転居を余儀なくされ、X1も精神的苦痛等を受けたとし、Y1に対して所有権に基づく妨害排除請求権として、騒音の差止

めを求め、被告ら(Y1居住建物の所有者らを含む)に対し、不法行為に基づく損害賠償を求めた事案ですが、裁判所は、Y1に対しては、深夜の歌声(年に数回)は受忍限度を超える騒音を伝播させているので、その限度で不法行為責任を負い、被告所有者らに対しては、違法な建物使用を放置したという不法行為責任は認められないとして、Y1に対する慰謝料請求を一部認容し、その余のいずれの請求も棄却されました。

【コメント】 本件では、被告の数回にわたる受忍限度を超えた不法行為責任は認めるものの、原告が転居した後の賃借人等が騒音被害についての苦情を述べていないことに照らせば、今後、侵害される具体的な恐れを認めることはできないので、所有権に基づく騒音差止請求には理由がないとされます。また、不法行為責任の範囲についても、原告X2に生じた病状や、妊娠中絶、転居を余儀なくされること等が通常であるとは言いがたく、そのような事態が生じる特別事情について、被告Y1にその認識ないし予見可能性があったということまではできないとした上で、本件不法行為の態様その他一切の事情を総合考慮して、原告X1の精神的苦痛に対する慰謝料額10万円、弁護士費用相当損害額2万円、原告X2の肉体的・精神的苦痛に対する慰謝料額20万円、弁護士費用相当損害額4万円を相当額としました。

④東京高判平成26年4月16日(管理費等請求訴訟、同附帯控訴事件/平成25年(ネ)第6530号、平成26年(ネ)第432号)  
判例時報2226号26頁

本件は、規約を遵守しない区分所有者に対する法的紛争解決のために、あらかじめマンション管理規約に規定されている弁護士費用の負担に関して、その法的性質と範囲を明らかにした事案です。本判決によれば、「違約金とは、一般に契約を締結する場合において、契約に違反したときに、債務者が一定の金員を債権者に支払う旨を約束し、それにより支払われるものである。債務不履行に基づく損害賠償請求をする際の弁護士



費用については、その性質上、相手方に請求できないと解されるから、管理組合が区分所有者に対し滞納管理費等を訴訟上請求し、それが認められた場合であっても、管理組合にとって所要の弁護士費用や手続費用が持ち出しになってしまう事態が生じ得る。しかし、それは区分所有者は当然に負担すべき管理費等の支払義務を怠っているのに対し、管理組合は、その当然の義務の履行を求めているにすぎないことを考えると、衡平の観点からは問題である。そこで、本件管理規約36条3項により、本件のような場合について、弁護士費用を「違約金として」請求することができるように定めているのである。このような定めは合理的なものであり、違約金の性格は違約罰（制裁金）と解するのが相当である。したがって、違約金としての弁護士費用は、上記の趣旨からして、管理組合が弁護士に支払義務を負う一切の費用と解される（その趣旨を一義的に明確にするためには、管理規約の文言も「違約金としての弁護士費用」を「管理組合が負担することになる一切の弁護士費用（違約金）」と定めるのが望ましい）。これに対して、「控訴人は、違反者に過度な負担を強いることになって不合理である旨を主張するが、そのような事態は、自らの不払い等に起因するものであり、自ら回避することができるものであることを考えると、格別不合理なものとは解されない。」と判示しました。

**コメント** 本判決のように、当事者間の合意に基礎をおく違約罰（制裁金）としての弁護士費用であるとの見解では、裁判所が、事件の難易度等を勘案して相当因果関係の範囲で認定する弁護士費用相当額ではなく、実費相当額として生じた弁護士費用額を請求できる立場に立つ点が注目されます。

**⑤東京地判平成26年7月15日（区分所有権等競売請求事件／平成26年（ワ）第602号）**  
TKC No. 25520563

本件は、リゾートマンションの区分所有者であ

る被告が、平成24年8月15日、担保不動産競売での物件の競落により、本件区分所有権の取得によって承継した前所有者の未払管理費等約251万円も、平成24年8月取得後の被告自身の管理費等も一切支払わず、同12月末日時点で総滞納額は319万4,380円に至ったために、原告である本件管理組合法人が、法59条1項の競売請求権を求めた事案です。

**コメント** 本件のような事案であっても、法59条に基づく競売が認められるには、法6条の共同利益に反することの法定文書による証明や手続保障等の厳格な要件が充足されなければなりません。被告は、その手続保障を欠いている点を争いましたが、本件では、被告は管理費等の支払を命ずる判決確定後も管理費等を支払っておらず、上記判決を債務名義として申し立てた強制競売手続も無剰余取消されたため、滞納管理費等を回収する方法は他にない点、通常総会において競売の請求をすることにつき組合員総数および議決権総数の4分の3以上の賛成により決議されており、上記通常総会の招集通知添付の収支計算書を被告が所持していることに照らせば、上記開催通知を受領したものと推認され、弁明する機会とは与えられている。他方、被告は、管理費等の支払義務があることを争うと主張するのみで支払義務がないことを基礎づける事情については何ら主張立証をしていない点等の判断によって、競売請求が認められています。

**⑥東京高判平成26年10月1日（損害賠償控訴請求事件／平成63年（ネ）第299号）**  
LLI No. L06920598

本件は、マンションの区分所有者が依頼した施工会社のリフォーム工事に伴う騒音および振動によって、隣接する区分所有建物に居住する妊婦の母体および胎児の生命、身体に回復困難な被害が生ずることが強く懸念される状況にあったため、管理組合の理事会が、管理規約所定の招集手続を経ずに電子メール等によって管理規約等が定める事例として工事中止を求める決議を行い、理事

長および管理会社が施工主および施工会社に工事中止を申し入れ同工事を遅延させたことは、管理規約等に基づく適法で社会的相当性を有するとして、施工主である区分所有者から管理組合および管理会社に対する不法行為に基づく損害賠償請求を棄却した原判決を維持した事例です。

**コメント** 本件では、管理規約所定の理事会の招集手続を経ていないことから、本件決議の有効性や、本件決議に基づく工事中止、遅延措置が不法行為に当たるかが争点とされています。しかし、本件のような緊急性の高い状況にあっては、本件入館中止要請は、被控訴人管理組合の理事会による本件決議を実行するための措置であり、本件管理規約等の規定に基づく行為として適法であり、本件マンションの他の居住者の母胎の生命、身体を保護するために必要とされ、社会的相当性を有すると判断している点が注目されます。

一般に、隣接する部屋のリフォーム工事の振動や騒音は、非常に激しいものであったり、数日間継続することも想定されますが、他方、建物の維持・管理に必要不可欠な行為であることから受忍限度を超えていないと判断されやすいものでもあります。そのような状況で、受忍限度の判断と中止行為の適法行為としての社会相当性判断基準が示されている点が注目されます。

**⑦東京地判平成26年11月19日（マンション管理費等請求控訴事件／平成25年（ワ）第7111号）**  
TKC No. 25522882

本件は、管理組合である控訴人が、区分所有者である被控訴人に対し、管理費等、違約金およびこれらに対する遅延損害金を請求した事案です。原審は、控訴人の請求のうち、本件管理規約に基づく違約金としての司法書士費用およびこれに対する遅延損害金を除く部分についての請求のみを一部認容したところ、これを不服として控訴を提起するとともに、請求を拡張して違約金としての弁護士費用およびこれに対する遅延損害金の支払を求めたのですが、被控訴人は当初

2回の口頭弁論で陳述したほかは、準備書面等も提出せず、その後の口頭弁論期日にも出頭しなかったため、係争事実を自白したものとみなされて、控訴人の請求が認められた事案です。

**コメント** 控訴審では、管理規約62条2項に基づき、「違約金として弁護士費用」ならびに「督促及び徴収の諸費用」の支払義務が認められ、原審において支払った司法書士費用に関しては、「督促及び徴収の諸費用」に該当するとの解釈が示されています。

**⑧東京高判平成26年12月5日（携帯電話基地局操業差止請求控訴事件／平成24年（ネ）第320号）**  
LLI No. L06920578

本件は、被控訴人が本件土地に設置した携帯電話の基地局の周辺住民である控訴人等から、基地局から放射される電磁波により、設置以降共通した健康被害が生じていること等を理由として、人格権に基づき、本件基地局の操業の差止めを求めた事案です。主要な争点は、控訴人らの人格権に基づく差止請求の可否、および予防原則に基づく差止請求の可否でしたが、本件全証拠に照らしても、本件基地局から発せられた電磁波が控訴人らの健康被害を生じさせているという事実について、「通常人が疑いを差し挟まない程度に真実性の確信を持ちうる程度の高度の蓋然性をもって証明されたと認めることはできない」として因果関係が否定され、請求が棄却されました。

**コメント** 本件は、マンション共用部分に携帯電話の基地局が設置された事案ではありません。人格権侵害、予防原則に基づく操業撤去を求め、基地局から発する電磁波被害の存否について直接的に、その判断を求めたものですが、本件においても電磁波被害の詳細な証明を展開しましたが、因果関係の証明レベルとしては非常に高い「高度な蓋然性」に基づく証明がなされていないことを理由に請求が棄却されており、従来の判例の立場が踏襲されています。



## マンション住まいの四方山話 パートⅢ ～管理組合編～

筆者が日頃から見聞きし気になっているマンション住まいの四方山話、今回は管理組合の関連を取り上げていきたいと思います。

### 大規模修繕工事の取組方法

マンションが竣工して10数年経ちますと、一般的には、第1回目の大規模修繕の時期になります。この様な時に、管理組合の役員になった人が大規模修繕にどのように取り組んだら良いか分からないとの話をよく聞きます。

こうした場合は、管理組合の役員や大規模修繕工事の専門委員会の委員の方等（複数の方）が大規模修繕工事を理解するためには、当センターや地方公共団体等（以下「当センター等」といいます。）が主催するマンションの大規模修繕工事のセミナー等に参加して基礎知識を習得する方法、また、有料になりますが、1級建築士等が書いた書籍や当センターで発行している「計画修繕実務マニュアル（2014年改訂版）」等や内容が若干難しくとっつきにくい場合は（一財）建設物価調査会の「まんがマンション大規模修繕」（マンガなので読みやすいと思います。）等の参考書を基に検討する方法もあります。

また、大規模修繕工事のコンサルタントを選ぶ方法としては、当センターのホームページで案内をしているテクノサポートネットや建築家協会や建築士事務所協会等で1級建築士事務所等の専門家を探して、コンサルタントを頼むことも考えられます。

ところで、大規模修繕工事がうまくいった管理組合の理事長は、「よいコンサルタント選びとスケジュール管理がポイントだ」とおっしゃる方もいらっしゃいました。



### 大規模修繕工事の資金不足

#### 長期修繕計画のチェックが肝要

大規模修繕工事の資金面について、特に修繕積立金が1戸当たり数千円程度の管理組合では、大規模修繕工事の実施予定の遅くとも数年前（1回目の大規模修繕工事では、築10年程度。）から、現在ある長期修繕計画を適切に見直すとともに、所定の修繕積立金の増額を行って大規模修繕工事の自己資金（将来一時金での対応予定は、トラブルが多いので考慮しません。）をあらかじめ用意しておく必要があります。この際には、ご自身のマンションの長期修繕計画について、例えば、有料サービスにはなりますが、セカンドオピニオンとして当センターの長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス等を利用して、ご自身のマンションの長期修繕計画をチェックし、適切な長期計画を立てて修繕積立金をコツコツためることが肝要です。

#### 修繕積立金の増額作戦

自分たちでできることは、汗を流しできるだけ節約できるものは節約してその余剰金を修繕積立金に貯めておくことです。例えば、駐車場使用料（ただし、機械式駐車場は除きます。）その他の敷地および共用部分等に係る使用料を、それらの管理（メンテナンス）に要する費用に充てるほか、管理費ではなく修繕積立金として積み立てる（マンション標準管理規約第29条をご参照ください。）ことなどが考えられます。これらの使用料を管理費に充当している管理組合もあると思いますが、将来の大規模修繕工事を考えて、管理規約等を改正して修繕積立金に充当することをお勧めします。

#### 融資制度・補助金を活用しよう

事前に自己資金（修繕積立金）の準備ができていないと、必要な大規模修繕工事が資金難に

よりタイムリーに実施できず順延せざるを得なくなります。もし、不足する場合は、住宅金融支援機構等の融資を受けて、地方公共団体の補助制度（例：東京都の利子補給（1%利子補給、7年限度）等、詳しくは当センターのホームページ\*）を有効に活用すれば、大規模修繕工事が実施しやすくなります。その際でも、自己資金の計画的な積立ては、工事費の少なくとも30%（工事費の予備費を5%～10%も含む。）の用意が必要で、できれば、今後の返済や緊急時の費用等も考慮して40%～50%程度は用意しておきたいものです。

※当センター HP：[http://www.mankan.or.jp/08\\_reformloan/publicsupport.html](http://www.mankan.or.jp/08_reformloan/publicsupport.html)

### 理事長のなり手不足

管理組合の役員は、国土交通省が公表しました平成25年度マンション総合調査（以下「総合調査」といいます。）のデータによりますと、順番（72.7%：重複回答）で決めているケースが多いようです。管理組合の役員の方から、役員特に理事長のなり手がなく、相談をされる理事長から「代わるに代われない」との声をよく聞きます。ただし、ずっと同じ人が理事長でいるのも理事長の独断専行との批判を受け好ましくありません。私が相談などを受けていると、こういった理事長はしっかりした方が多く、きっと人望もあり組合員にも頼られているのではないかと思います。特に、大規模修繕工事を実施する際には、組合員の様々な利害関係など理事会や組合内部の調整に大変なご努力をしているようですので、その際、特に役員のなり手が不足するようです。

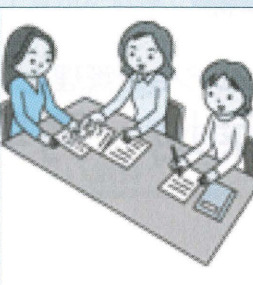
### 最近のいないづくし

最近、管理費や修繕積立金も少額で資金も十分でない、したがって、大規模修繕工事もし

いない、組合員も高齢化していて役員のなり手もない、管理組合活動もやっていないが、どうしたらよいでしょうかとの相談があります。資金を出さず汗もか

ずに何とか楽に済ませられないかと思っている方もいるようです。心情的にはともかく、これではどうしようもありません。ある自主管理の管理組合の役員の方が、「管理費と修繕積立金の会計を別にするなんて誰も教えてくれなかった。」と言っていました。そうです誰も教えてはくれないのです。マンション管理に関して、じっと待っているだけではアドバイスをしてくれません。

また、管理組合の内紛で自分の意見が聞き入れられないと、①役員をやらない、②修繕積立金や管理費を払わない、③理事長を更迭したいと言う方もいます。こうした場合は、管理組合の役員の方々が当センター等の①セミナーへの参加②ホームページを検索し情報を入手③当センター等に相談等の対応が考えられます。なお、国の方でも、マンション標準管理規約やマンション標準管理委託契約書を始めいろいろな参考になる雛形を作成していますので、まず、お住まいのマンションの管理規約を読み始めるところからスタートしてはいかがでしょうか。さらに、マンション標準管理規約に興味を持たれた方は、頑張ってマンション管理士の試験を受けてみるのはいかがでしょうか。知は力なりです。すべて管理会社任せではなく、自分たちのマンション（財産）は、自分たちで守るとの観点から、信頼できるマンション管理士や1級建築士等の専門家の力を借りながらプロセスを重視しつつ、継続も力なりとアリのようコツコツと日々の管理組合活動を組合員自らがしっかり行うことが重要です。



鈴木 了史  
(公財)マンション管理センター技術部長



## 「心のリプレイス」で主体的な管理運営を

マンション管理士

菊地 秀男（札幌市在住）



### はじめに

雪に耐えようやく春を迎えた札幌では、マンションでもじっと抱え込んでいた課題が表に出始めるものです。我々の生業も、これから半年が最も活気を帯びる季節と言えるかもしれません。

定年後に自己啓発と社会貢献という志を身に纏ってマンション管理士の資格を取得した時は、ちょうど、合意形成の困難さ、維持修繕の問題、管理費の滞納、高齢化、無関心層の問題、耐震偽装等数々の問題などが新聞紙面を飾るようになり、マンション管理の問題が社会問題化し、大きくクローズアップされだした頃のことです。マンション管理適正化の道しるべとなる「マンション管理標準指針」が制定されたのも平成17年です。資格取得後の3～4年は、五里霧中ながらも顧客探しに奮闘の毎日でした。ここへきて、ようやく滞納管理費回収2件、管理規約・細則の改正2件、管理委託費の見直し・管理会社の変更2件、管理不全の適正化、理事長解任・執行部と一部組合員との紛糾の案件、顧問業務、セミナー講師等、10件程度の案件を抱える忙しい状況となりました。

この中から、ちょうど春の気配を感じる平成27年4月上旬に行った、Aマンション（以下「A組合」という。）での管理業務の見直しに関する奮戦記をご紹介します。なお、Aマンションは、札幌市豊平区所在、築25年、14階建て、住戸140戸の建物です。

### 平成27年の春 A 組合に出会う

A組合のB理事長にお会いしたときに、開口一番「管理委託費の相場・目安はいくら位が適正ですか」

との問いに、「具体的な困りごとは何ですか」と問題点をお聞きしたのが、A組合との初めてのやり取りでした。「実は…」と語り始めたところによると、「140台分の平置式駐車場の舗装面が凍害による凹凸、ひび割れの状態で補修に多額の工事費を要しますが、平成28年の大規模修繕工事も控え組合財政が逼迫している。就任後1年余で、この問題に直面してどう対応すればいいのかわからない」とのことでした。

そこで、収支内容について質問をしたところ、「駐車場の収入は満杯で月6,000円/台、修繕積立金月額は平均6,500円/戸、管理費月額平均9,500円/戸、滞納者はゼロです。1回目の大規模修繕工事は13年程前でした。」との回答でした。Bさんが問題の根源は他にあると気付いたのが、今回の相談のきっかけでした。

区分経理と3つの財布、そして標準管理規約第29条（使用料）の内容に説明が及んだときに、問題の核心部分が見えてきました。駐車場収入のほとんどを管理費に充当していて、結局、管理費の赤字補填に充当されていたのでした。本来、駐車場収入は、その維持管理に要する費用を除いた分を修繕積立金に充当するのが望ましいとされています。このままでは管理費に一体いくら必要なのかわからないはずで、今回は、組合員に管理費等の負担増額をお願いするには根拠が乏しいと言わざるを得ません。

そこで、管理業務の見直しと管理会社からの相見積りを採ってみることが必要とBさんに説明しました。次いで、組合員でご年配の方の中には、今さら何かを変えることに抵抗がある方もいると思いますが、Bさんから働きかけてこのことの理解を

得よう説明したところ、A組合からの管理業務見直しに関する業務を受託することになりました。

### 管理業務見直し業務の取組をスタート

今後の業務遂行のプロセスを、理事会において次のように説明しました。

- ①理事会からの発案
- ②組合員への説明
- ③入札参加の管理会社の選定
- ④各社プレゼンによる見積り提示
- ⑤委託する管理会社の選定
- ⑥重要事項説明会と総会決議
- ⑦委託管理会社と業務委託契約締結
- ⑧業務引き継ぎ

これに対してB理事長から、6月30日までの契約期間内に3ヶ月前の解約申し入れが必要で、それまでに総会の承認を得ることを考えるとそこまでの時間的余裕がない、短縮して3月30日までに管理会社を選定できるようにやれないかとの要望がありました。総会の決議・重要事項説明会等考えると3週間余りでは無理と回答しました。しかし、当初考えていた組合員へのアンケートや役員への聞き取り等を省けば、最低限の基本的プロセスをクリアができると考えるに至りました。現管理会社C社の過去の業務の質について役員・組合員からの評価を詳しく聞く機会がないことに、消化不良の感もありましたが、事情を考慮してギリギリの線で良しとしました。

### 準備に四苦八苦

その後の準備は、まさに休日もない日々の連続でしたが、どうにか滞りすることもなく無事業務を終了することができました。

次に業務執行のプロセスの中で、いくつかポイントとなることに触れておきます。

### ①プレゼンテーションの実施

応募した管理会社3社のプレゼンテーションを、30分の持ち時間で順次行いました。この際、会社概要、見積りのポイント、改善点と提案内容等の説明、委託業務の項目ごとのチェックポイントを、表に作成し役員用に提出しました。

### ②管理会社の選定

見積り提示額は、高い方から現行のC社、D社、E社の順でした。結果は、意外なことです。現行のC社を理事会では選定したのです。これは、必要な補正を加えたり業務の質を考慮した上での判断ですが、多数の意見は若干費用が低減されたことと、そこそこ無難にやってきた顔なじみを今さら変えることを望まないという多数の理事の考え方でした。今までの委託費用額は何だったのかと思わない訳でもないですが、理屈ではない気持ちが勝ったためのものでした。

### ③管理費等の増額を予定

A組合では大規模修繕工事を控え、適切とはいえない駐車場収入の会計処理で財政が逼迫し、管理費の増額をせざるを得ない状況になっていたために、理事会としても節減の努力の足跡を残しておく必要があったと考えられます。

### ④重要事項説明会と総会の決議

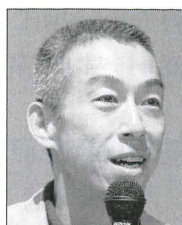
本件は同一の条件で委託額の減額という内容で従前の契約と同一条件での更新のため、組合員への説明会開催の必要がなく総会の決議があれば良い案件です。ただし、理事長への説明と全組合員への説明書の配布は必要です。

### 「心のリプレイス」

今回、管理業務見直しの結果、現行C社の選択という理事会の判断は予想外のことで、考えてみると、我々の本分は管理会社の変更ありきでもないし、委託費の減額が全てではないと気付かされました。理事会の席上、役員の方から「委託費の内容や業務の中身を見る目がすっかり変わり、新しい見方ができるようになりました。いい体験でした。」との言葉がありました。

これは役員の方々に、自分たちで管理運営を主体的に考えるという気持ちの変化、つまり、「心のリプレイス」を起こしたといえます。この度の業務の経験から、この「心のリプレイス」を学んだと思える貴重な経験でした。残った課題は、駐車場収入の会計処理について適切に処理されるよう規約の明文化と意識改革を徹底することです。まだ、お付き合いが続くことと思います。





#### 電気の容量にもルールがある

各住戸玄関脇のメーターボックスなどにある電気メーターから住戸側にある部分が、電灯幹線の専有部分となります。したがって、住戸の分電盤は専有部分になるのですが、契約電気容量を、例えば、30A（アンペア）から50Aなどへ勝手に容量を引き上げることはいけません。新築の設計のときに、マンション全体で使う電気の容量に合わせて幹線の太さを決めているからです。かつては、各住戸の標準容量が20Aという設定もありました。三種の神器と呼ばれたテレビと冷蔵庫と洗濯機に始まって、まだクーラーが普及していない時代のことです。

しかし、現在のIHクッキングヒーターや食洗機やディスポーザーを使おうとすると、これではとても容量が足りません。容量を上げるには、マンションの共用部分の電灯幹線を引き込みから太くすることになります。このときには、住戸の分電盤までの幹線を太くして、住戸の分電盤も新しくしてあげると、停電も1度で済み工事の効率が上がります。住戸の分電盤の回路もかつては4回路くらいしかなく、台所のコンセントに様々な電化製品が偏って、ブレーカーが落ちやすいなどの使い勝手の悪さがありました。住戸の分電盤の回路を増やして各戸で自由な分岐と限度内の容量を設定することで、電化製品の使用できる機種の幅が広がります。

東日本大震災における福島第一原子力発電所の事故を受けて、計画停電などを経験した地域もありました。最近では、1つ1つの節電の大事さも学習して、一様に幹線容量を上げる気運は落ち着いています。マンションでも少子高齢化が進んでいて、子供たちは独立していき年老いた夫婦の2人暮らしあるいは1人暮らしにもなると、そんなに旺盛に電気を使うことが減ってくる実状も背景にあるようです。

#### 配線やコンセントの選び方

だからこそ、1人暮らしの老いた母親がガスの火

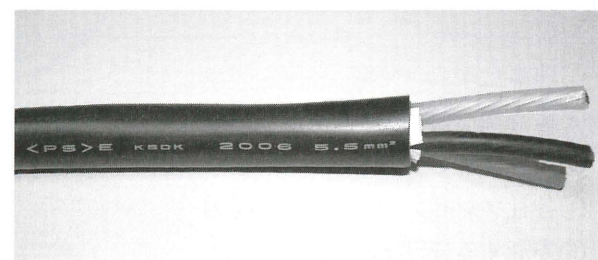


写真1：ビニル絶縁ビニルシースケーブルの例

を消し忘れないかと心配で、IHクッキングヒーターの導入を息子がプレゼントするようなケースもあります。大量に電気を使うIHクッキングヒーターやエアコン、冷蔵庫などは、住戸の分電盤から専用の回路で配線しなくてははいけません。器具の定格電流※1によっては600Vビニル絶縁ビニルシースケーブル（VVF）2.6mm3芯などが必要となり、回路分岐ブレーカーも20Aから30Aになります。

洗面所の天井裏を点検口からのぞいてみると、配線が露出していて分岐されている箇所もビニールテープでぐるぐる巻きにしているということもあります。配線を分岐するときは、ジャンクションボックス※2を用いて容易に点検できるようにします。隠蔽されて見えなくなる部分ほどリフォームのときも、注意が欠かせません。

湿度の高い場所や水を使うところのコンセントは、アース付きコンセントを使わなくてはなりません。洗濯機や冷蔵庫、食洗機、電子レンジ、電気温水器などです。通常の2つ穴のコンセントから、アース線につなぐ3つ穴のコンセントなどが使われます。

※1 定格電流：電気製品を安全に使用するために補償された電流の限度値

※2 ジャンクションボックス：電線同士を結合、分岐、中断する際に用いる端子、端末を保護する箱

#### テレビの端子はいじれない

かつてのマンションのテレビ配線は立て配線方式（図1）だったので、テレビ端子そのものが中継器になっています。屋上のアンテナから電波が混合され

て分岐され、同軸ケーブルが最上階から最下階まで直列にぶらさがり格好です。テレビ端子を中継器として順々に電波を下階に送っているのです。ですから、家の中のテレビ端子を増やしたり移動したりすると、下のお宅のテレビが見えなくなってしまいます。専有部分にあるテレビ端子であってもテレビ共聴設備の一部分なので、勝手にいじることはできません。

現在のマンションではテレビ配線はスター配線方式になっていて、幹線から横方向に分岐された配線が1戸の住戸の中で完結しています。スター配線方式（図2）であれば、テレビ端子を増やしたり移動することも調整がしやすいのです。

#### 防火や防災のために

マンションの規模や階数によっては、住戸中の天井に自動火災報知設備の感知器が取り付けられています。火災による煙や熱を感知して、自動で館内や管理事務所などに通報する仕組みです。各住戸のためのみならずマンション全体のための重要な消防用設備です。火災の早期発見と早期避難と早期消火のために、消防法で設置が義務付けられています。住戸内のリフォームで部屋が増えたり間仕切りの位置が変わったりすると、消防法に基づいて感知器を増やしたり移動する必要があることがあります。工事を計画している時点で、管理組合と協議して所轄の消防署の予防課に行って指導を仰ぐことになります。

オートロックのマンションが増えてインターホン設備も会話だけの機能から、カラーモニターによる確認、解錠、非常通報、ガス漏れ警報など住宅情報盤としての総合的な機能が付与されてきました。管理事務所やタワー型マンションなどに設置している防災センターへ通話ができるものもあります。住戸内の子機であってもやはり勝手に機器を変更することはできません。

#### リフォームは投資

区分所有された住戸内は自由にリフォームしたいものです。また、快適な生活のために不可欠な設備は、自分の好みで選びたいものです。大いにリフォームをしていいのですが、マンションには管理規約や細則など最低限は守らなくてははいけないルールがあります。それさえ知っていれば近隣住戸からのクレームもなければ、管理組合からお咎めを受ける

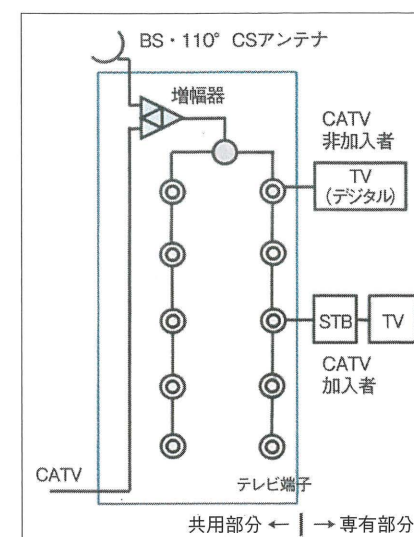


図1：直列配線

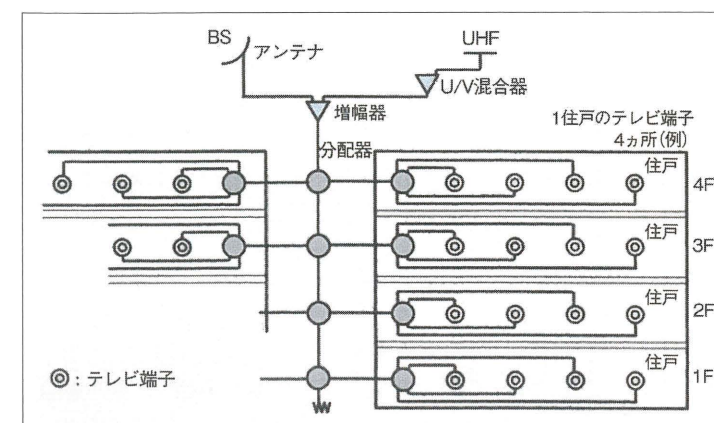


図2：スター配線方式

こともありません。

東北の震災復興や東京オリンピックに向けて建設コストは上昇しています。中古マンションの人気の高まっています。リフォームに対する出費はこれまで消費と思われてきました。リフォームをして設備の性能が向上しても、不動産価格にはあまり十分な評価がされてきませんでした。しかし、これからのリフォームは投資と考えられています。リフォームを適時適切に行うことで快適な住宅になれば、資産価値としての評価も上昇し売買も活性化します。中古住宅市場の流通が、住宅流通で高いシェアを占める欧米並みの水準になることが国の目標にも掲げられています。管理組合が行う共用部分のリフォームのみならず区分所有者が住戸内リフォームをルールに従いながら行うことが、マンション全体の価値にも影響を与えて、優良で健全な中古住宅市場の形成に大きく貢献する時代を迎えています。

※【参考図書】

「マンション住戸内設備改修」～やってはいけないこと～  
一般社団法人マンションリフォーム技術協会（marta）

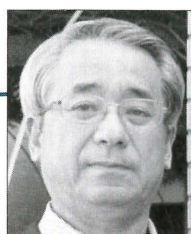
設備部会編著

<http://www.marta.jp>



## 「助け合い」を通し 快適なマンションライフを目指す

ロワールマンション大濠2（福岡市）  
理事長 南 隆洋



### 「2つの老い」から賃貸化の波

私たちのロワールマンション大濠2は、福岡市民のオアシス・大濠公園のすぐ近く、地下鉄大濠公園駅から徒歩2分と九州最大の商業地・天神地区や市美術館、福岡ソフトバンクホークスの本拠地ヤフオクドーム等に歩いて行ける交通至便の地にあります。

昭和61年末竣工の築28年で、藤棚で覆われたエントランスやミニプール、アスレチックルームを備えたモダンな12階建ても、年を経て建物の老朽化と居住者の高齢化という「2つの老い」に直面しています。

オーナーが亡くなったり家族に引き取られたりして入居者・所有者の移動が激しく、住居82戸（他に店舗4）の内30戸、実に36%が賃貸入居者（5月末現在）という実態です。実は私自身も転勤で各地を回った末、平成21年末に入居した新参者です。役員のなり手が無く、翌年から理事、平成23年から理事長を務めています。

次に、理事長に就任後間もなく起きた「事件」とその後のエピソードについてお話しします。

### 事件が起きた

「事件」の内容はこうです。賃借人Aが、夜間に中庭と駐車場を間の鉄扉を突然押し開け、そこに居た80歳の女性Bさんを転倒させて、そのままバイクで逃げ、県外へ転勤したということです。Bさんは頭からの出血と手の骨折という大けがをしたにも拘わらず、Aは謝罪もなく治療費も見舞金も支払わないなど一切構わず、Bさんは泣き寝入りでした。「お年寄りが多い共同住宅こそ助け合いが必要。こうした事態を放置すればマンションは崩壊する。」と、区分所有者Bさんに代わってAの転勤先まで追跡して賠償と謝罪を求める一方、保険代理店と交渉し、何とかBさんの治療費等の金銭的負担を無くすことができました。

### 「緑化基金」の創設

ほぼ半年で全快したBさんから管理組合に、「感

謝の印」と「中庭をきれいにし、潤い豊かに心と体むマンションづくりに役立てて」との思いを兼ねて、10万円の寄付がありました。これをBさんの名を冠した「緑化基金」とし、理事の1人を「緑化委員」「防災委員」に充て、Bさんの思いを活かす取組を始めることとしました。

### 緑化教室開催で中庭が大変身

昨年4月から第3土曜日の午後、自由参加の「緑化教室」を開いています。中庭とエントランス、裏庭の「マンション内植物観察会」を3～10名で開催して、名前の分からない植物は図鑑で確かめて、樹木名を記した名札を枝等に取り付けました。

また、放置された鉢の片付け、土づくり、雑草取り等を行ってきれいになった中庭等に、「ベランダ栽培の花を役立てて」と蘭やサボテンなど高級植物を含む季節の草木鉢植えを、各居住者が交代で展示するようになりました。現在、大小約30個の鉢がエントランスから中庭を彩り、来訪者から「まるでホテルのロビーですね。」とお褒めをいただくほどになりました。各居住者にしか見られなかった草花が、多くの人に見られるようになり喜んでるようです。

### 会話が弾む快適マンションライフ

緑化委員長2代目の高村松美さんは「共に作業し、花を見て、これまで話さなかった人と自然と会話するようになった。これが何よりの成果じゃないかしら。和やかなムードを、より住み良く安全なマンションライフに結び付けたいですね。」と汗を流しています。

この4年、管理員の業務形態を住込みから日勤に改め管理費削減を図り、修繕積立金を約2倍に増やすなど様々な改革を重ねてきて、この6月から14年ぶりの大規模改修工事がスタートしました。組合員の方々や賃借人も含めて共に手を取り、「終の棲家」への土台をしっかりと整えていきたいと思ひます。



マンションみらいネットは、マンションの管理情報や修繕履歴を電子的に蓄積し、インターネットを通して組合員が情報を共有化できるマンション履歴情報システムです。文書や図面を電子化して整理・保管することも可能です。

## マンションみらいネット インフォメーション NO.86

### 「マンションみらいネット」が「建築再生展2015」に登場！

6月3日（水）～5日（金）に東京ビッグサイトで開催された「建築再生展2015」において、当センターでは、今年も「マンションみらいネット」ブースを出展いたしました。

第20回を迎える今回のテーマは、「リフォーム・リニューアルによる新しい価値の創造」。

開催期間中、会場はたくさんの皆様のご来場で賑わい、盛況のうちに終了いたしました。

「マンションみらいネット」ブースでは、マンションの修繕履歴や図書類を電子化して保管することの重要性、登録データの公開による流通市場での評価獲得のしくみ等々について、係員がデモンストレーションを行いながら詳細にご説明させていただきました。

ご来場者からは熱心なご質問やご相談があり、大変有意義な時間となりました。

「建築再生展」は  
今回で20回目の  
開催です。



組織委員会  
メンバーによる  
オープン  
セレモニー。



「マンションみらいネット」ブースには、熱心に説明を受けるお客様がたくさんご来場されました。

### マンション管理士が無料で「マンションみらいネット」をご説明します！

「建築再生展」に来場できなかった方や、来場したけどもう少し詳細な説明を受けたいという方のために、当センターでは、マンション管理士を個々のマンションに派遣し、「マンションみらいネット」に関する様々な疑問にお応えするサービスを実施しています。無料でご利用いただけますので、ぜひお気軽にお申し込みください。

#### ■お申込み方法■（以下のいずれかの方法でお申し込みください。）

- ①マンションみらいネットのホームページからインターネット経由で申込
- ②マンションみらいネットのホームページから申込書をダウンロード後印刷し、必要事項を記入の上、マンション管理センターへファックスで申込

詳しくは、「マンション管理士無料訪問説明」専用ページで！

<http://www.mankan.or.jp/mirai-net/html/explain.html>  
QRコードでアクセスしてスマホからも申し込みます！



お問い合わせ先（公財）マンション管理センター 企画部 TEL 03-3222-1518 FAX 03-3222-1520  
ホームページ「マンションみらいネット」専用ページ <http://www.mirainet.org/>



## 共用部分リフォーム融資債務保証のご案内

マンションの大規模修繕には、住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォーム融資」をご利用ください。マンション管理センターでは、融資債務の保証で、借入のお手伝いをします。

「マンション共用部分リフォーム融資」は1戸当たり150万円までの融資を受けることができます。

さらに、耐震改修工事を実施する場合は1戸当たり500万円までの融資が可能です。

ただし、工事費の8割以内で、毎月の返済額が毎月徴収する修繕積立金の80%以内である必要があります。

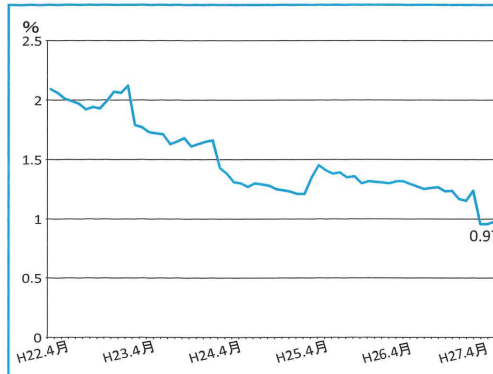
金利等 ※ 詳細は住宅金融支援機構にご確認ください。

融資金利は年0.97% (平成27年6月1日現在)

耐震改修工事を行う場合又はマンションすまい・る債積立組合の場合は 年0.77%  
マンションすまい・る債積立組合が耐震改修工事を行う場合は 年0.57%

- ・申込時の完全固定金利。
- ・申込時の金利は毎月見直し。
- ・融資手数料は不要。

参考 (最近の金利推移)



保証料等について

10年返済で1,000万円の融資を受ける場合の保証料は298,600円です。なお、次の特定管理組合に該当すると保証料が約2割引の240,100円になります。

★特定管理組合とは…

- ①マンションみらいネット登録管理組合
- ②マンションすまい・る債積立管理組合
- ③耐震改修工事・省エネルギー対応工事・バリアフリー対応工事実施管理組合 等

マンションみらいネットの登録について

マンションみらいネットとは、管理組合に必要な文書類の安全な保管や修繕履歴の蓄積等をはじめ、マンション管理組合の運営に役立つ各種の機能を備えた、マンション管理組合のためのサービスです (詳しくは本誌2ページの特集をご覧ください)。

さらに、マンションみらいネットに登録すると特定管理組合に該当し、保証料の割引対象になります。

マンションみらいネットの登録にはスピード登録方式というメニューがあり、当初の登録申請にはA4判の申請書1枚で申請手続きを開始することができます。

保証に関するお問い合わせは (公財) マンション管理センター 業務部 TEL 03-3222-1518

融資制度、金利については、住宅金融支援機構のホームページ (<http://www.jhf.go.jp/>) をご覧ください。

## センターからのお知らせ

今年度のマンション管理士試験について、6月5日付け官報に「平成27年度マンション管理士試験実施公告」が掲載されました。試験概要は以下のとおりです。

### 平成27年度 マンション管理士試験

- 試験日時……… 平成27年11月29日(日) 午後1:00～3:00
- 試験地……… 札幌市、仙台市、東京都、名古屋市、大阪市、広島市、福岡市、那覇市及びこれらの周辺地域
- 受験資格……… 年齢、性別、学歴、国籍、経験などは一切問いません。
- 受験手数料……… 9,400円
- 試験情報の詳細などは、下記ホームページをご覧ください。

#### 受験申込の方法

受験申込書類一式を専用封筒に入れ、受験申込受付期間中に、マンション管理センターへ特定記録郵便にて郵送してください。

#### ◎「受験案内・申込書」の入手方法

- 1) マンション管理センター本部・支部、都道府県及び政令指定都市のマンション管理行政担当課窓口で入手 ※全国の主要書店においても入手できます。
- 2) ホームページからの入手  
マンション管理センターの下記ホームページから、ダウンロードしてください。
- 3) 郵送による入手

A4判の用紙が折らずに入る大きさの返信用封筒(角形2号)に宛先を明記の上、請求部数に応じて必要な料金分の切手を貼ってください(郵便料金例:1部140円、2部205円)。この封筒を折り畳んで別の封筒に入れ、表に「受験案内・申込書〇部希望」と書き添えの上、下記請求先まで郵送してください。

#### ■「受験案内・申込書」の請求先

〒150-8681 渋谷郵便局留 (公財) マンション管理センター 試験研修部

#### ◎「受験案内・申込書」の配布期間

平成27年8月3日(月)～9月30日(水)

#### ◎「受験申込受付期間」

平成27年9月1日(火)～9月30日(水) 当日消印有効

※試験結果は平成28年1月中旬に官報にて公告します。併せて、受験者には合否通知書を郵送します。

\*\*\*\*\* お問い合わせ先 \*\*\*\*\*

国土交通大臣指定試験機関 公益財団法人マンション管理センター

試験案内専用電話: 03-3222-1611 (9:30～17:00 土日祝休)

ホームページ: マンション管理センター

検索



## マンション管理基礎セミナー（市川・川崎・神戸）のご案内

7月、8月に下記3市で基礎セミナーを開催します。受講料は無料です。皆さま是非ご来場ください。

市川会場	日 時	7月26日（日）14:00～16:00
	会 場	メディアパーク市川 3階 第2研修室（市川市鬼高1-1-4）
	テ ー マ	①大規模修繕工事の進め方 ②マンション名簿細則モデルについて ほか
	定 員	50名（先着順）
	問合せ先	住まい情報プラザ TEL: 043-223-3266
川崎会場	日 時	7月25日（土）13:30～16:00
	会 場	川崎市総合福祉センター（エポックなかはら）7階会議室（川崎市中原区上小田中6-22-5）
	テ ー マ	マンション管理の基礎について ～国土交通省によるマンション総合調査結果概要及び組合会計等～
	定 員	150名（要事前申込・先着順）
	問合せ先	（一財）川崎市まちづくり公社 ハウジングサロン TEL: 044-211-7851
神戸会場	日 時	8月29日（土）14:00～16:40
	会 場	こうべまちづくり会館 2階 ホール（神戸市中央区元町通4-2-14）
	テ ー マ	①マンション管理組合における最近の動向 ②マンション再生について ～再生の方法・進め方～
	定 員	80名
	問合せ先	神戸市すまいとまちの安心支援センター “すまいるネット” TEL: 078-222-0186

## アンケート結果の内容から

本年3月号の誌上（アンケート葉書添付）において読者の皆さまにお願いいたしましたアンケートの結果につきまして、以下ご紹介いたします。

回答者総数は35名、質問項目への回答総数は282件でした。内訳は、①「役に立った記事」（以下「①」）が33名、216件、②「本誌に取り上げて欲しい企画・記事」（以下「②」）が31名、42件、③「貴管理組合で自慢できるあるいは苦労していること」（以下「③」）が20名、24件でした。

①の得票総数の上位3位は、「活躍するマンション管理士」27.3%、「マンション管理基礎講座」24.5%、「先月の相談から」16.2%で、以下「特集」「各地からの情報」「技術レポート」「法律のひろば」「ちょっといっぶく」等の順となっています。具体的な問題や課題に対する対処方法や具体事例の紹介記事等へ

の関心が高いことは、昨年と同じ傾向です。

②の得票数の順位は、「管理運営関係の知識」54.8%、「事例紹介」14.3%、「技術関係の知識」「その他」が11.9%でした。希望事項のキーワードでは、管理運営、総会運営、法律、判例、トラブル、大規模修繕工事、維持管理等が見られます。

③では、「自慢できること」が25.0%、「苦労していること」が66.7%、「感想等」が8.3%でした。キーワードで整理すると、「自慢」では、理事会、コミュニティ、防災などで、「苦労」では、理事会、管理運営、総会、トラブル、耐震、大規模修繕等が見られます。また、「高齢化」「役員のなり手不足」を挙げている方も見られました。いずれにしても、管理運営や合意形成に苦労されている表れと考えられます。

これからも、読者の皆様のアンケート結果を踏まえて、お役に立つような記事の掲載に努めて参りますので、引き続きのご愛読をよろしくお願い申し上げます。

### センター発行図書の割引価格のお知らせ

皆様には、日頃当センター発行図書をご購入、ご愛読いただき、ありがとうございます。

登録管理組合及びセンター通信定期購読者に適用されます当センター発行図書の割引価格を、平成27年10月1日から10%割引の価格にさせていただきますので、よろしくお願い致します。

## マンション管理サポートネットの利用申込み受付中！

マンション管理サポートネットの利用申込み（年間利用料 3,085 円）を受付けています。

マンション管理サポートネットは、マンション管理組合をはじめマンション管理関係者の皆さまに、マンション管理に関するQ & A、裁判例、関係法令、実務様式及び細則モデルなどの有用な情報を、インターネットを通じて提供するものです。

詳細は、当センターのHP（[http://www.mankan.or.jp/O3\\_supportnet/supportnet.html](http://www.mankan.or.jp/O3_supportnet/supportnet.html)）をご覧ください。



※マンション管理サポートネット起動用 CD-ROM、USB

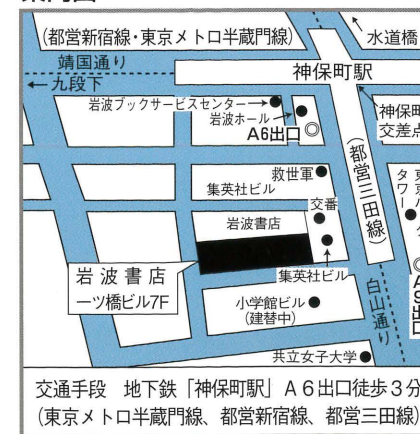
## 編集後記

雲が低く去来し、時折の晴れ間にも断続的な小雨が続く狐の嫁入りのような時があります。にわか一陣の風と共に重苦しく沸き乱れ重なり煙膨する黒雲から雨が激しく叩き付け、眩く鋭い閃光が天地を切り裂き、大轟音が空間を振動させ大地を揺り動かします。まさに、宗達の風神雷神の気まぐれな仕業かオリンポスのゼウスの怒りかと見紛う様です。神々の乱舞で夏の扉が開き、スーツと突き抜けた青空、ミンミン蝉の声が始まると、梅雨明けです。

この頃、学校は勿論や職場などでも夏休みとなり、山や海などへ出掛ける方も多くなると思えます。熱中症や疲労による夏バテなど体調管理にご注意ください。

今月の特集は、「「マンションみらいネット」で管理組合運営を活性化」です。ご参考としてください。

### 案内図



### 公益財団法人 マンション管理センター （国土交通大臣指定 マンション管理適正化推進センター）

- 代表 03-3222-1516
- マンションみらいネット 03-3222-1518
- 組合運営、管理規約等のご相談 03-3222-1517
- 建物・設備の維持管理のご相談 03-3222-1519
- 組合登録、住宅金融支援機構融資の債務保証 03-3222-1518
- マンション管理士試験・登録のご案内 03-3222-1578
- 書籍の出版販売、センター通信 03-3222-1535
- 大阪支部 06-4706-7560

## 月刊マンション管理センター通信 7月号

平成27年7月15日発行 第355号

発行人／公益財団法人マンション管理センター

発行所／公益財団法人マンション管理センター

〒101-0003 東京都千代田区一ツ橋2-5-5 岩波書店一ツ橋ビル7階

TEL. 03-3222-1535 FAX. 03-3222-1520

ホームページ <http://www.mankan.or.jp/>

定価／1部 410円

印刷所／株式会社大成出版社 東京都世田谷区羽根木1-7-11

TEL. 03-3321-4131 FAX. 03-3325-1888

ホームページ <http://www.taisei-shuppan.co.jp/>

本誌掲載記事（写真、図表等を含む。）の全部または一部の転載を禁じます。

本誌掲載記事のうち意見にわたる部分については執筆者の見解であって、当センターの見解ではありません。



PIZZA

