

月刊

第360号 平成27年12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 12  
No.360  
Monthly Condominium  
Management Center Journal

# マンション 管理センター通信

特集

決算前に管理組合が行う準備について

■マンション管理基礎講座 管理組合法人の基礎知識 第1回

■最近の相談から マンションで起こるトラブルを防止するための相談から





## ◆ 書籍のご案内 ◆

建替法の全体像がわかる！



# 改訂 マンション建替法の解説

編著 ■ マンション建替法研究会

平成26年12月施行の改正マンション建替法に  
完全対応した12年ぶりの逐条解説書の改訂版！

《平成26年改正マンション建替法のポイント》

耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却制度及び容積率の緩和特例が  
創設されました。

本書は、マンション再生の主役である区分所有者や管理組合をはじめ、これらをサポートする専門家の  
方々が、マンションの建替えを検討・実施していくための理解の一助となる必携の書です。

A5判・並製・定価 本体3,700円(税別)  
図書コード3208・送料実費

大成出版社 〒156-0042 東京都世田谷区羽根木1-7-11 ホームページでもご注文いただけます。  
TEL. 03-3321-4131 FAX. 03-3325-1888 <http://www.taisei-shuppan.co.jp/>

## 「マンション管理組合会計の手引き ～基本から仕訳を中心にして～」

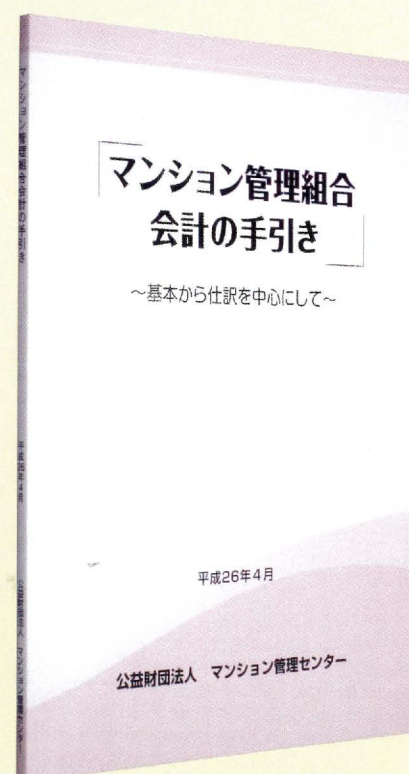
マンション管理組合における会計業務は、管理組合運営の中で  
極めて重要な業務です。会計業務の適正性を保つためには、自主  
管理のマンションでは、実際に会計業務を担当している者だけでな  
く業務を監督する立場の者も管理組合会計に関する知識を心得て  
おく必要があり、また、管理会社等に業務委託している場合でも、  
管理組合側も管理組合会計に関する知識を少なからず心得ておく  
ことが望まれます。

本書では、会計の仕組みを具体的な会計処理方法に主眼を置いて  
解説しています。

管理組合及び管理関係者の皆さまが、管理組合会計事務の適正  
な執行のための参考資料としてご活用いただけますよう、ご案内い  
たします。

### ■本書の概要

- I. マンション管理組合の会計業務(1年間の業務フローほか)
- II. 概要(決算書とは、管理組合の会計基準、現金主義と発生主義ほか)
- III. 日次及び月次の会計処理(A収入・収入の計上方法、管理費・修繕積立金等、駐車場・駐輪場等収入、受取利息、受取保険金、の会計処理方法、B支出・管理費会計、修繕積立金会計、C資産、D負債)
- IV. 年次処理(A会計報告書案の作成、B会計報告書様式)
- V. その他(法人化と会計基準など)



定 価：2,365円(税込・送料82円)  
登録会員：1,890円(税込・送料82円)  
A4判 160頁

お問い合わせ先：出版部 TEL：03－3222－1535

# マンション 管理センター通信

## CONTENTS

平成27年12月号(通巻360号)

特集	2
決算前に管理組合が行う準備について 小川 聡(小川公認会計士事務所 公認会計士)	
連載 マンション管理基礎講座	6
管理組合法人の基礎知識 第1回 佐藤 貴美(佐藤貴美法律事務所 弁護士)	
連載 最近の相談から	10
マンションで起こるトラブルを防止するための相談から 松本 洋((公財)マンション管理センター管理情報部 参与)	
行政情報	14
名古屋市のマンション施策について 青木 喜臣(名古屋市住宅都市局住宅部住宅企画課長)	
マンスリーニュース	16
日本マンション管理士会連合会の組織整備・再編について 親泊 哲(一般社団法人日本マンション管理士会連合会 会長)	
法律のひろば	18
賃借人による規約違反行為に基づく損害賠償請求について 一宮崎地裁平成24年11月12日判決を中心にー 石川 恵美子(横浜マリン法律事務所 弁護士)	
マンションコラム	22
民法のゼミなのに区分所有法? 秋山 靖浩(早稲田大学大学院法務研究科 教授)	
活躍するマンション管理士(第119回)	24
管理組合主体の運営への変換をサポートする ー最初の大規模修繕工事を契機としてー 吉田 富美男(マンション管理士 柏市在住)	
技術レポート	26
超高層マンションの大規模修繕工事 第1回 ー超高層マンションの基礎知識ー 永井 香織(日本大学生産工学部建築工学科 准教授)	
各地からの情報	28
2つの「老い」と戦う ～築41年のマンションの未来像を見据えて～ 伊沢 昌太郎(宮の森グランドハイツ管理組合法人(札幌市)理事長)	
マンションみらいネット インフォメーション NO.90	29
共用部分リフォーム融資債務保証のご案内	30
Hello, New Face	31
センターからのお知らせ	32

●表紙イラスト/せのお りか ●表紙・誌面デザイン/エフカ



# 決算前に管理組合が行う準備について

小川公認会計士事務所 公認会計士 小川 聡



## 1 はじめに

この号が皆さんのお手元に届き、目を通されるのは今年も残りわずかとなった12月の半ばごろでしょうか。多くの管理組合が決算を迎える2月末、3月末までは約3カ月となり、そろそろ決算の準備に取り掛からなければならない時期に差し掛かります。決算業務は多岐にわたり、理事長を始めとして役員の方々にとっても日常業務とは異なる作業が必要になりますが、この作業をいかにスムーズに行っていけるかは、事前の準備にかかっているといっても過言ではないでしょう。

本稿では、これから決算を迎える管理組合の理事や監事が、決算の前に行っておくべきことについてまとめました。なお、管理会社に管理業務を委託されている管理組合の場合は、決算に関する手続きは管理会社の方ですべて行っているのが一般的なので、これから述べる手続を実際に実施することはないと思われますが、知識として持っておくことは有用なことですし、現在役員をされている方々だけでなく、一般の組合員の皆さんにも参考にしていただければ幸いです。

## 2 決算までに行っておくこと

### ①事業計画の評価

年度初めの総会で、本年度の収支予算の承認決議を行っていると思いますが、そもそもこの予算は、管理組合の事業計画に基づいて策定されたものです<sup>※1</sup>。

例えば、当期に大規模な修繕工事が予定されている場合にはその工事費用が見積もられて予算に計上されていますし、法定点検など定期的を実施すべきものも同様です。期首に作られた事業計画は決算まで残り少なくなった現時点で、予定通りに

実行されているでしょうか。予定された実施時期がまだ先の場合はともかく、予定の時期を過ぎても実行されていない、または途中で停滞しているような場合は、原因を改めて確認し、延期、中止もしくは期末までに完了できるのかどうかの判断が必要になってきます。特に、期間が数カ月にわたるような大規模修繕工事などの場合は、その開始時期が遅れることによって完了の日が決算をまたぐ可能性もあり、予算に対して支出などに大幅な差異が生じることになります。

この時期に管理組合として、当期の事業計画が当初の予定通りに実行されているかどうか、また、予算の執行状況について整理把握し、適切な対応を検討しておくことは、翌期に向けた事業の継続性を維持するために有効であると考えられます。

※註1 標準管理規約第42条3項では、「通常総会を、毎年1回新会計年度開始後2ヶ月以内に招集」と定めています。

### ②予算の執行状況

管理組合にとって非常に重要な「予算準拠主義」とは、組合員から集めたお金を目的に沿って正しく使っているかどうかということを、予算と実際にかかった額を比較することで検証し管理していこうという考え方に基づくものです。この検証は決算終了後のみ行うものではなく、随時行うことが望ましいものです。決算を控えたこの時期に行うことで、予算に対して後どの程度の余裕があるのか、もしくは、すでに超えてしまっている支出がないかどうかを把握しながら、場合によっては事業計画の修正、中止、延期という意味決定をすることができるわけです。

具体的には、予算と実績額（実際にいくらかかったか）の対比表を作り、勘定科目ごとに比較して、差異のある場合にはその内容を分析することが重要です。これを予算対比分析といいます。この分析によって、予定通りに収入があったのか、予算に従ったお金

の使い方ができていたのかを知ることができます。

また、予定外の支出があった場合や、事前に見積もった金額よりも実際の支払額の方が多かった場合は、その後に支払いを予定しているものに充てるはずのお金が少なくなってしまうので、予定していた支払いを中止または延期するなどの手段によって穴埋めすることになります。また、不足が大幅な場合は、見積りが適正に行われたかの問題はあるにしても、臨時総会を開催して管理費や修繕積立金を値上げするなどの対策が必要になるでしょう。

このような分析の結果を踏まえて次の年の予算作りの参考にすることで、効率よく事業計画を達成することが可能になります。

### ③予算対比分析のチェックポイント

それでは、具体的にどのような点に留意して予算対比分析を行うのかを、以下に例示します。

#### ●予算超過項目の有無

予算と実績を比較してみて、特に支出項目で予算超過がある場合は要注意です。その支出の内容を詳細に確認して予算超過になった原因を特定し、その支出が臨時・突発的で必要な支出であったのか、例年どおりに出ているのに単に今年の予算に計上するのが漏れてしまったのか、ということを検討します。臨時・突発的な支出であった場合は、予算を超えて支出するための手続きが適正に行われたのかを確かめる必要があります<sup>※2</sup>。その際、独断で支出が行われていないのかもチェックします。予算超過の支出に関しては、臨時総会を開催し予算を修正することまでは必要ありませんが、その支出の妥当性について理事会で検討されているのかどうか議事録などを確認します。

また、予算は計上されているのに支払の実績がないか極端に少ない項目がないのかもチェックしてください。なぜ予定通りに支払いが行われなかったのか、もしくは、予算の作り方に問題がなかったのかどうかを検討することも必要です。

この原因として一番多いのは、特に何も考えずに前年と同額を予算計上してしまっているケースです。特に支出は、毎期経常的に支出されるものが大半ですから、前年度の予算執行状況をもとに予測をします。その中で、今までは発生していた項目で、もう発生しなくなる項目があったかもしれません。逆に、事業計画では計画されていても、それを予算に反映していなかったということもあります。これらの原因を踏まえたうえで、同じことがないよう

に来期の予算作成を行うことが必要です。

※註2 予算超過支出、予算外の支出した場合の対処方法については、当センター発刊の「マンション管理組合会計の手引き」をご参照ください。

#### ●具体例

予算実績対比表（期首～12月）（単位：千円）

勘定科目	予算額	実績	差異
①収入			
管理費収入	7,200	7,200	—
駐車場収入	1,800	1,500	△300
収入計	9,000	8,700	△300
②支出			
管理委託費	2,400	2,400	—
修繕費	300	600	△300
水道光熱費	120	109	11
・	・	・	・
・	・	・	・
・	・	・	・
支出計	8,800	8,450	350
③差額			
収支差額	200	250	50

上の表を見てください。これは予算実績対比表の一部を例示したものです。ここからどんなことが読み取れるでしょうか。

まず、駐車場収入の実績が予算額を下回っています。これは当初予想した収入よりも実績が少ないことを意味しますが、原因として考えられるのは、想定した契約台数に比べて実際に契約した台数が少なく、駐車場の稼働率が上がっていないのはいかということ。もしそうであるならば、来年度以降の予算を作るときに駐車場使用料の値下げなどの対策を考慮すべき事項でしょう。

次に修繕費ですが、実績が予算を上回っていますので、当初の予定にない修繕が発生したことが推測されます。その原因や今後の対策を検討すると共に予算を超える支払の手続が正しく行われていたかどうかを確かめる必要があります。水道光熱費については、もともと使用量によって料金変動する性格のものなので、予算に対して大きな超過や不足がなければそれほど気にすることはありません。

最後に大事な点があります。それは収入と支出の差額（収支差額といいます。）がプラス（黒字）なのかマイナス（赤字）なのかということです。設例では実績がプラスの250千円となっており、現状では必要な支出を収入で賄えたことになり、財政的には良好であることが分かります。逆に、マイナスでは当然のことながら支出が収入を上回っているため、組合の財産である預金が減少していることを意味します。この状態が続けば管理組合の財政状



態に重要な影響を及ぼしますので、収支改善のために管理費の値上げをするか、現在の支出を見直すか、いずれかの方法を取る必要があります。

### 3 具体的な決算の準備

#### ①通常総会の開催予定日の決定

決算報告および事業報告は、総会に報告され承認を受ける必要があります（標準管理規約第48条1項1号）。また、標準管理規約第42条には、新会計年度開始以後2カ月以内に通常総会の招集を行うことと定められていますので、それに従って、まずは開催日を決める必要があります。開催予定日が決まれば、そこから逆算して決算業務の具体的な予定を立てることになります。さらに、標準管理規約第43条1項に、開催の通知は通常総会開催日の2週間前までに発送しなければならないと規定されていますので、それまでに監事の監査を受け（標準管理規約第59条）、製本や発送するためにかかる日数を考慮すれば、決算書をいつまでに完成しなければならないかということはほぼ決まると考えてよいでしょう。

つまり、総会の開催予定日を決めることから決算準備は始まるといえます。

#### ②決算準備作業

通常総会の開催日は、標準管理規約第42条3項では新会計年度開始後（決算日の翌日）2ヶ月以内に招集することになっていますので、決算業務を迅速にかつ正確に行わなければなりません。そのためには、以下のような決算の準備作業が重要となります。

#### ●今年度の収支の実績資料（期首から直近まで）の作成

会計仕訳を科目ごと（現金、預金、未収金、未払金、管理費、修繕積立金、修繕費、保険料など）に集計して会計帳簿を作成します。この帳簿の残高に、決

算手続、すなわち現金や預金の照合、前払金・未収金・未払金・前受金の計上、収入項目の照合、支出項目の照合などを加え、貸借対照表・収支計算書として体裁を整えたものが決算書類になります。

実はこの作業は、決算の準備というよりは日頃からタイムリーに行っていれば、決算のために特別に行わなければならないようなものではありません。毎月の作業の積み重ねの結果です。

#### ●請求書および領収書などの証憑書類の整理

これについても会計帳簿同様、日頃から発生日別、勘定科目別に整理して保存していれば、決算日近くになってからまとめて1年分を整理するといった事態は避けられるはずです。

#### ●通帳の記帳と預金口座名義の確認

決算日を前に、預金通帳の記入漏れがないかどうかを確認します。また、預金通帳の口座名義を管理組合理事長としている場合には、現在の理事長の氏名と一致していることを確認し、もし前の理事長の名義のままであった場合などは、早急に名義変更の手続きをする必要があります。また、預金の残高証明書や、金融機関から借入れをしている、すまい・る債を購入している管理組合については、決算資料としてこれらの残高証明書を入手する必要がありますので、前もって発行依頼の手続きをしておきます。

この際には、残高証明書の証明日を申請した日現在ではなく、必ず管理組合の決算日、例えば、3月末日決算の場合は3月31日現在とすることに留意してください。

### 4 その他の留意事項

その他、最近の管理組合を取り巻く状況の中で、該当する組合にとっては非常に重要な事項として、税務申告の問題があります。自分たちの管理組合は法人ではないので税金は関係ないと思われる方も

いるかもしれませんが、昨今、税務当局の管理組合に対する課税強化の動きが顕著になっていますので、決算の前に今一度確認しておくことをお勧めします。

というのも、それまで管理組合として当然に行っていた事業が収益事業であると認定され、過年度に遡って税務申告・納税を求められるケースが増えているためです。以下では、具体的にどのようなケースが収益事業に該当し、申告・納

税が必要となるのかを説明しますので、ご自身の管理組合がこれに当たるかを検証してください。

#### ①収益事業とは

収益事業とは、法人税法第2条13号および同施行令第5条第1項に規定されている34の業種について、事業場を設け継続して行われる事業をいいます。そのうち管理組合に関係すると考えられる事業としては、「駐車場業」、「販売業」、「不動産貸付業」などがあります。

駐車場業は区分所有者以外の外部の者に駐車場を貸し出している場合が該当し、不動産貸付業は共用部分等を事業者に貸し出している場合や屋上に携帯基地局を設置して使用料収入を得ている場合など、また、販売業は自動販売機を設置して自販機業者から売上に応じた手数料を得ている場合などが該当します。これらの場合は、収益事業会計を設けて区分経理を行う必要があります。収益事業から得られた利益について課税されるため、税務申告が必要となります。

#### ②駐車場業

国税庁のホームページに「マンション管理組合が区分所有者以外の者へのマンション駐車場の使用を認めた場合の収益事業の判定について」<sup>\*1</sup>という文書が国土交通省からの照会に国税庁が回答するという形で公表されていますが、これにより、マンションの駐車場収入についての税務の取扱いが明確になりました。

その要旨は、一定の要件はありますが、区分所有者の利用は共済的事業（非収益事業）であり、空き区画を利用した事業のみが収益事業（駐車場業）に該当するというものです。

<sup>\*1</sup> <https://www.nta.go.jp/shiraberu/zeiho-kaishaku/bunshokaito/hojin/120117/besshi.htm>

#### ③不動産貸付業

法人税法上の不動産貸付業とは、不動産を他の者に利用させ対価を得る事業のことをいい、マンションの屋上や壁面等不動産の一部を他の者に使用させて対価を得る行為も含まれます。例えば、共用部分の1画を託児所や診療所などに貸出して賃料収入を得たり、屋上に携帯基地局を設置して使用料収入を得ているケースがあります。

これに関連して、管理組合側が税務当局の課税処分に不服を申し立てたことに対し、国税不服審判所は税務当局の処分は適法であるという判決を

下した事例があります。これは国税庁のホームページの質疑応答事例に「マンション管理組合が携帯電話基地局の設置場所を貸し付けた場合の収益事業判定」<sup>\*2</sup>として掲載されています。

また、最近では、屋上に携帯基地局を設置している管理組合宛に、所轄の税務署から具体的な収入金額やいつから収入を得ているのかといった事項について確認を求める手紙（「お尋ね」）が届いています。これは、管理組合が屋上を基地局に貸出して収入を得ていることは分かっているのに、すぐに自主的な申告をするようにという意味合いのものです。

<sup>\*2</sup> <https://www.nta.go.jp/shiraberu/zeiho-kaishaku/shitsugi/hojin/21/11-2.htm>

#### ④その他の収入

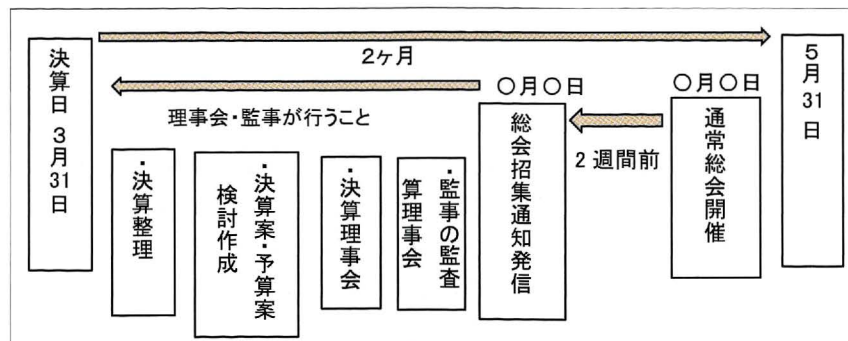
その他にも自動販売機を設置して自販機業者から売り上げに応じた手数料を得ている場合や、コインランドリーの使用料収入なども収益事業に該当します（物品販売業に該当）。

繰り返しになりますが、決算の準備として、ご自身の管理組合が得ている収入の中に上記に類するものがないかどうか、確認してみてください。判断に迷う場合は、管理会社や公認会計士、税理士などの専門家に相談することをお勧めします。もし、収益事業を営んでいながら税務申告・納税が行われていなかったということが判明した場合、過年度に遡って申告・納税の必要が出てきます。その場合は納付すべき税額を見積もって、来年度の収支予算案に反映しなければなりません。決算作業と並行して来年度の収支予算の作成も行われますので、確認しておくのが望ましいでしょう。

### 5 おわりに

決算は年に一度、組合員の皆さんから管理費や修繕積立金という名目で集めたお金がきちんと決められた用途に使われたのかどうか、集めたお金で足りたのかどうか、集めたお金が現在どれだけ残っているのかといったことを報告するための重要な手続です。最初に説明したようにこの重要な手続きをスムーズに進められるかどうかは、事前の準備にかかっているといっても過言ではありません。

「まだ決算までは何カ月もある」ではなく、「何カ月しかない」という意識を持って準備していただければと思います。



【図】3月31日決算場合の総会開催までのスケジュール1例



# 管理組合法人の基礎知識

第1回



佐藤貴美法律事務所 弁護士  
佐藤 貴美

## 1 はじめに

「管理組合法人の基礎知識」と題し、今号から3号連載で、管理組合法人について解説をしていきます。今回は、管理組合法人とは何か、その基本的な位置付けを確認していただくとともに、主に法人設立に至る手続きの概要を見ていきたいと思います。

なお、本文で区分所有法の条文を引用する場合は、単に「法」と表記します。

## 2 管理組合法人とは

区分所有建物では、その共用部分や敷地等を管理することを目的として、区分所有する者によって、法律上当然に1つの団体が成立します（法3条）。

そして、このような区分所有者によって構成される団体が「管理組合」であり（マンション管理適正化法2条3号）、管理組合は、通常、理事長を代表者と定め、管理規約を作成し、構成員である区分所有者の多数決に基づく意思決定を行います。しかし、管理組合は、自らが権利義務の主体とはなれません。このような、団体としての実体はあるものの法律上の権利や義務の主体としての存在までは認められないものを「権利能力なき社団」といい、管理組合は、この権利能力なき社団として扱われます。

日常的なマンションの管理の場面だけを考えた場合には、権利能力なき社団であることに特段の不便を感じることはありません。

しかし、外部の第三者との間で契約をかわすような場合には、管理組合が当事者とはなれないとし

て、管理者である理事長がその名において契約をすることを求められることがあります。また、管理組合が団体として特定の財産を取得する場合などでは、管理組合の名義で登記することはできず、区分所有者全員の共有登記をするか、規約共用部分として管理所有の方法（法27条）により管理者が所有し、登記をするなどの対応を採らなければならないところです。

これらは、実体と形式がかい離することで法律関係が分かりにくくなるとともに、例えば管理組合の財産を特定の者の名義で登記していたところ、その者が管理組合としての意思決定（総会決議等）によらずに単独でそれを処分してしまい、その取り戻しに苦慮するなどといった問題を抱えかねないこととなります。

そこで、権利能力なき社団である管理組合は、区分所有法47条1項に定める手続きを経ることによって、法律に基づき権利義務の主体たる地位（これを「法人格」といいます）を取得し、「管理組合法人」となることができるとされています。管理組合法人となると、上記の関係はすべて管理組合法人自身が主体となって対応することができることから、法律関係が簡便で分かりやすくなり、かつ、不当な財産の散逸などを防止することも期待できることとなります。

## 3 管理組合法人設立手続きの概要

法47条1項は、「第3条に規定する団体（いわゆる管理組合。筆者注）は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で法人となる旨並びにその名称及び事務所を定め、かつ、その主たる事務所の所在地において登記をすることによって法人となる。」と定めています。

すなわち、管理組合が管理組合法人になるためには、「集会決議」と「登記」の2つが必要ということになります。次にそれぞれについて、その内容や手続きをより詳しく見ていきましょう。

## 4 管理組合法人となるための集会決議

### (1) 集会決議の内容

管理組合が法人となるためには、集会決議が必要ですが、この決議では、最低限、管理組合法人となること（議案①）、管理組合法人の名称（議案

別表1 法人化のための決議の取扱

議 題	決議要件	招集通知への議題の記載	議案の要領の通知
①管理組合法人設立の件	特別多数決議	必要（記載がなければ決議できない）	法律上は不要
②管理組合法人の名称の件	特別多数決議	同上	法律上は不要
③管理組合法の事務所の件	特別多数決議	同上	法律上は不要
④管理規約の制定・改廃の件	特別多数決議	同上	必要
⑤管理組合法人の役員の選任の件	普通決議	記載がなくても決議できる旨の規約の定めがあれば決議は可能	法律上は不要

②）、管理組合法人の事務所（議案③）、の3つを定めることが、法律上求められています。

このうち、議案②の名称については、管理組合法人は、その名称中に「管理組合法人」という文字を用いなければならないとされています（法48条1項。なお、管理組合法人でないものはその名称に管理組合法人という文字を用いることはできません（同条2項））。それまでの「〇〇管理組合」という名称をそのまま引き継いで「〇〇管理組合法人」とするのが一般的ですが、法人化を機にまったく別の名称、すなわち「△△管理組合法人」とすることも否定されません。

また、議案③の事務所については、多くの場合はそのマンション内に事務所を置くことが想定されますが、事務所をどこに定めるかは自由であり、必ずしもそのマンション内でなければならないという訳ではありません。

なお、管理組合の法人化に際しては、後述するように、これまでの管理規約を、管理組合法人としての規約にする必要があります。管理組合法人規約（以下「法人規約」といいます）は、それまでの規約を廃止し新たに制定しても、それまでの規約を一部改正して法人規約とすることでも、どちらでもかまいません。したがって、法人化のための3つの議案（①～③）とともに、規約の制定または改廃することも議題とすることになります（議案④）。さらに、これも後述するように、登記には管理組合法人を代表する理事も記載されることとなりますので、同時に役員の選任も行うこととなります（議案⑤）。

以上をまとめると、管理組合法人設立に向けての集会では、別表1の5つを議題とすることが必要ということになります。

### (2) 決議要件

区分所有法では、法人化のための決議（議案①～③）および規約の制定・改廃（議案④）は特別

多数決議、すなわち区分所有者の数および議決権数のそれぞれにつき4分の3以上の多数の賛成が必要です。一方、役員の選任（議案⑤）は、普通決議とされています。

### (3) 法人化決議を求める総会の招集通知 ～議案の要領の必要性～

総会の招集通知や議案書の作成等については、法律上は通常のケースと特段変わるところはありません。

法人化のための決議（議案①～③）は、特別多数決議を要する議案となりますが、区分所有法では議案の要領を通知することまでは要求されていません（法35条5項）。

しかし、同時に行われる規約の制定・改廃の議案については議案の要領の通知も必要とされます（法35条5項）、管理組合の名称や団体の組織等が変わるという点において区分所有者にとっても重要な議案であることも踏まえれば、法人化決議等も含め、一連の議案につき、議案書においてしっかりと情報提供をすることが大切です。

なお、特別多数決議事項については招集通知に議題として記載されていなければ決議をすることはできませんので（法37条1、2項）、招集通知には、少なくとも法人化決議（議案①～③）および規約の制定・改廃（議案④）については議題としての記載漏れがないように注意しなければなりません。

### (4) 議事録

この集会についても、通常の集会と同様に議事録を作成します。集会議事録は、会議の成立状況、議事の経過の要領およびその結果が客観的に明らかになるように作成しなければなりません。この議事録は、法人設立登記の際にその写しを添付することになりますので、特に、以下の点が明記されているか、注意する必要があります。



- ①集会が開催された日時・場所
- ②構成員である区分所有者の総数および出席した区分所有者の数
- ③議決権の総数および出席した区分所有者の議決権の数
- ④提案された議案の内容
- ⑤決議の成否および賛成した区分所有者、議決権の数等

## 5 管理組合法人の規約

法人規約を作成する場合、その内容に関し注意すべき点は、次のとおりです（なお、「法人管理規約モデル」が（公財）マンション管理センターから発行されていますので、その内容も参照ください。）。

### ①名称

管理組合法人の名称は登記事項でもあり、法人規約にも明記します。

### ②事務所の所在地

法人登記では事務所の所在地番まで記載しますので、登記にあわせて事務所の所在地を明記します。

### ③理事・監事

管理組合法人には、必ず理事と監事を置かなければなりません（法49条1項・50条1項）。

管理組合法人では理事が対外的な代表権をもち（法49条3項）、対内的に事務を執行しますので、「管

理者」は置きません。したがって、それまでの規約にあった「管理者」に関する規定は削除します。

また、理事が複数いる場合には各自がそれぞれ代表権を持つのが原則ですが（同条4項）、規約または集会決議で代表権を有する理事を特定したり、複数の代表権を有する理事の共同代表とすること（代表権を行使する際にはそれらの者の連名によることが必要。）もできます。恒常的にこのような取扱にするのであれば、法人規約にその旨を定めることになります。

理事および監事の業務や任期等については、法律の規定（別表2参照）を踏まえて設定します。

### ④その他

区分所有法では、管理組合法人は、その事務について組合員を代理すること、保険金や共用部分について生じた損害賠償金や不当利得返還金の請求や受領に関し組合員を代理すること（法47条6項）、また、その事務に関し組合員のために原告または被告となれること（同条8項）などが定められています。これらについても、確認的な意味で法人規約に規定しておくことが考えられます。

## 6 設立登記

### （1）設立登記の意味

管理組合法人となるためには、前記4の決議をした後、登記をしなければなりません。設立登記は、管理組合法人が成立するための要件であり、かつ、第三者に対し、管理組合法人が存在していることを主張（対抗）できるための要件でもあります（法47条4項）。

### （2）登記の手続き

登記は司法書士に依頼して対応してもらうことが一般的でしょう。この場合には、司法書士に対する委任状を作成し、手続きを依頼します（契約にもとづき報酬を支払います。）。ただし、管理組合の理事が手続きをすることも想定し、以下に登記手続きの概略を紹介しておきます。

まず、登記所から管理組合法人設立登記申請書を1部入手し、申請書を作成します。申請書には、登記の事由を記載しなければなりません。これは、法人となる旨の決議や理事の選任など、登記以外の設立に要する手続きが終了した日を引用して「〇年〇月〇日設立手続き終了」と記載します。

また、登記申請に当たっては、申請書のほか、上記4の集会の議事録、代表権を有する者の資格を証する書面（集会議事録に加え、代表権のある理事が就任を承諾したことを示す書面およびその者の印鑑証明書）を添付することになります。

登記申請は、前記4の集会決議がなされ、理事の選任（まだ理事として着任していなくても、就任承諾でもよい。）などの設立のために必要な手続きをすべて終了した日から2週間以内に（組合等登記令3条1項）、管理組合法人の主たる事務所の所在地を管轄する法務局において登記申請をします。設立登記に伴う費用（登録免許税）は不要です。

### （3）登記事項

管理組合法人の登記には、以下の事項が記載されます。

#### ①名称

「〇〇管理組合法人」という名称が記載されます。

#### ②主たる事務所・従たる事務所

主たる事務所の所在場所の地番（住居表示地区では住居表示番号）まで記載されます。仮に、ほかにも事務所を備えるのであれば、従たる事務所として同様に記載されます。

#### ③代表権を有する理事の氏名、住所及び資格

理事全員がそれぞれ対外的な代表権を持つ場合には、理事全員の氏名、住所およびその資格（「理事」）が記載されます。

規約または集会決議によって、理事の互選により法人を代表すべき理事を1人選任した場合には、

その理事につき、また、複数の理事が共同して代表することとした場合には、共同代表となる理事全員につき同様に記載されます（共同代表の場合にはその旨も付記されます。）。

#### ④目的および業務

管理組合法人が管理すべき建物の所在・番号・名称を特定し、その「建物並びにその敷地及び附属施設の管理」などと記載されます。

## 7 管理組合法人の成立前になされた行為の効力

以上の手続きが完了すれば、管理組合法人が成立したことになります。それでは、法人となると、それ以前に管理組合としてなされた法律行為等の効力はどのようなのでしょうか。

管理組合法人は、すでに法律上存在している区分所有者の団体である管理組合（権利能力なき社団）が、実体は変わらずに、権利義務の主体たる法人格を取得したものです。

そこで、区分所有法は、「管理組合法人の成立前の集会の決議、規約及び管理者の職務の範囲内の行為は、管理組合法人につき効力を生ずる」と定めています（法47条5項）。

すなわち、それまでの管理組合が行った集会の決議や規約は、管理組合法人としての集会決議や規約として効力を有します（法人規約をそれまでの規約の一部改正で対応できるのはそのためです。）。また、管理組合のときに管理者がその職務の範囲内で行った行為の効果も、管理組合法人に帰属します（職務の範囲外で行った行為については、もともと管理組合にも帰属しなかったわけですから、法人にも帰属しません。）。管理組合法人になったことによって、それまでの権利義務関係等が解消されることにはなりませんので、法人化前の管理組合の時代の記録や書類等もしっかりと管理保存しなければならぬことに注意が必要です。

## 8 さいごに

以上、本号では管理組合法人の成立までを見てきました。次号および次々号では、管理組合法人の運営や権利義務関係、解散などを紹介し、管理組合法人化の目的や留意点などを考察していく予定です。

別表2 管理組合法人の理事・監事の取扱に係る区分所有法の規定内容

	理 事	監 事
任期	2年（ただし、規約で3年以内の範囲で別に定めることは可。）	2年（ただし、規約で3年以内の範囲で別に定めることは可。）
職務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対外的な代表権（特定の行為について委任可。規約で制限されることあり。）</li> <li>・対内的な事務の執行</li> <li>・総会の招集</li> <li>・規約や議事録等の作成保管等</li> <li>・法人の事務の決定（理事の過半数によることが原則。規約で別に定めることが可能。）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・財産状況の監査</li> <li>・理事の業務執行状況の監査</li> <li>・財産の状況等につき法令違反等があった場合の集会への報告</li> <li>・上記報告のための集会の招集</li> <li>・法人と理事との利益相反事項につき法人を代表する権限</li> </ul>
仮理事等	理事が欠けた場合に一定の要件があるときは裁判所により仮理事が選任される。	監事が欠けた場合に一定の要件があるときは裁判所により仮監事が選任される。



# マンションで起こるトラブルを防止するための相談から

(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（区分所有建物）は、国土交通省が公表した平成26年末の全国のマンションストック戸数によれば、戸数は613万戸を超え約1,510万人の人々が生活しており、今や都市における居住形態の一つとして定着しています。

このように、増加を続け普通の住居形態となったマンションで良好な居住環境を確保するための管理を適正に行うには、マンション管理の法令、建物および設備、管理運営などに関する幅広い知識が必要になります。また、マンションのような集合住宅は戸建て住宅とは異なり、1つの建物を多くの人々が区分所有し上下左右が他の住戸と隣接し、エントランスや共用廊下などの共用部分を共同で使用するようになりますので、守るべきルールをしっかりと守ることが必要です。ある1部のルールを守らない居住者が引き起こす日常生活に関わるトラブルや困りごとは、皆さんも多少なりとも経験したことがあると思います。しかし、これらは近隣住戸への配慮や思いやりをお互いが持つことで、トラブルになることを防ぐことが出来ます。当センターには、マンションでの日常生活に関するトラブルの相談が多く寄せられていますので、今回は、これらの内から特に注意を要する事例を取り上げて紹介します。

## 前の区分所有者がバルコニーに物置を設置していた

**Q1** 3年前に築40年以上のマンションを購入しました。そのときから、バルコニーに腰高の物置が設置してありました。このたび、マンションで大規模修繕工事を実施することになり、バルコニーなどの調査がありました。その結果、管理組合からバルコニーの物置は修繕工事の際に支障となり、さらに管理規約・細則違反なので、私の費用負担で撤去するよう申し入れがありました。撤去費用は私が負担しなければならないのでしょうか。

**A1** 各住戸に附属したバルコニーは、専有部分と間違われやすいですが、専用庭等と共に共用部分とされています。これらは特定の区分所有者だけが排他的に使用できるものですが、その区分所有者には所有権ではなく専用使用権が与えられているだけなのです。このことは、専用庭やルーフバルコニーも同様です。

バルコニーがなぜ共用部分とされているかというと、火災・震災などの災害時に避難通路として消防法で規定されている場合が多いからです。バルコニーには、避難に用いられる避難ハッチや避難バシゴが設置されている場合があります。また、隣の住戸との境目には、いざというときの非常時に素手や足で簡単に壊して避難通路を確保でき

る隔て板（蹴破り戸）が取り付けられています。これによって2方向の避難通路を確保できるので、居住者の避難通路として利用しますので、共用部分とされています。

この様な理由からマンション居住者はバルコニーには専用使用権があっても、そこに物置などを設置したり、ガーデニングのために土を搬入して敷き詰めたり、また、サンルームなどの構築物を設置することなどは、管理規約や使用細則などによって禁止されています。それが前の所有者が設置したものでも同様で、規約違反の状態をそのまま引き継いだことになります。これは、マンション標準管理規約（以下、「標準管理規約」という。）第5条で規約及び総会の決議は、区分所有者の包括承継人<sup>※1</sup>及び特定承継人<sup>※2</sup>に対してもその効力を有すると規定されているからです。この事例の場合は、管理規約・細則に基づいて、居住者が物置を撤去しなければならず、撤去費用についても居住者の負担になるでしょう。

※1：他人の権利義務を一括して承継することを包括承継（一般承継ともいいます。）といい、承継する者を包括承継人といいます。相続により被相続人の権利義務を承継する相続人がその例です。

※2：人の権利義務を個別的に取得することを特定承継といい、承継する者を特定承継人といいます。売買、交換、贈与などによる普通の権利の承継は、みな特定承継で、売買契約の譲受人（買主）などが特定承継人の典型例です。また、抵当権の実行により競売物件を競落して所有権を取得した競落人（買受人）も、特定承継人に該当します。

## 相続人がいない

**Q2** ある住戸で管理費等の滞納が続いていましたが、管理会社の報告によりその住戸の区分所有者が亡くなっていたことが判明しました。しかし、身内からは何の連絡もなく、相続人がいるのかいないのか全く情報がなく困っています。このままの状態が続くと、管理費等の滞納がどんどん増えて管理組合の運営に悪影響が及ぶことが心配されます。このような場合、理事会はどのように対応すれば良いのでしょうか。

**A2** 近年、マンションでは1人暮らしで高齢の区分所有者が多くなり、この区分所有者が管理費等を滞納したまま死亡した場合の対処方法についての相談が多くなっています。この中には、相続人を探しても相続人がいない場合や、相続人がいても相続を放棄するといったケースも増えています。マンションで管理費等を滞納している区分所有者が死亡し、その者に相続人がいない場合、最終的にはマンションを売却し、その代金から滞納管理費等を清算し残りは国庫へ帰属ということになります。

相談事例のように、1人暮らしの区分所有者が管理費等を滞納したまま死亡して相続人の存在が明確でない場合は、滞納管理費等を請求するために管理組合が相続人を探し出すことになります。

民法951条では、相続人のあることが明らかでないときは、相続財産は法人とする旨を定めています。さらに、家庭裁判所は利害関係人または検察官の請求によって「相続財産管理人」を選任しなければならない、選任したときは遅滞なくこれを公告しなければならない（民法952条1、2項）とされています。

相続財産管理人は、相続人を探したり売却処理等の手続きを行うことになり、相続財産管理人の選任はそのための手続きです。ここでの利害関係人には、「相続債権者<sup>※3</sup>」としての管理組合も含まれます。相続財産管理人の選任請求に要する費用は申立人となった管理組合が負担することになりますが、最終的には相続人搜索や売却処理に要した経費は、相続財産管理人に請求することができます。また、相続財産管理人は、相続人が現れるまでまたは現れなく最終的に処分する場合も相続財産を管理して、最終的にはその間の管理費なども支払うことになります。相続が絡む滞納管理費等の請求に関しては、法的な手続きが必要となりますので、弁護士など専門家に相談しながら進めると良いでしょう。

※3：相続財産に属する債務の債権者。被相続人の債権者で相続により相続人を債務者とする者になった者。

※編註 相続により区分所有者の異動があった場合、管理組合の対処方法についての詳しい解説は、当センターが発行している「管理費等の徴収及び初期滞納対応マニュアル」をご参照ください。



## マンションの雪かき

**Q3** 東京都下の100戸ほどのマンションの区分所有者です。毎年雪が降っても管理員が敷地の除雪をしないので、数日間、雪のため駐車場の出入庫ができず困っています。近隣のマンションでは、雪が降ると居住者が雪かきをしています。管理会社には、毎年多くの管理委託費を支払っていますが、管理員に雪かきをお願いすることはできないのでしょうか。

**A3** 雪の降るシーズンになると、マンションの敷地内の除雪についての相談がよく寄せられます。この問題は、管理組合が管理会社と締結する「管理委託契約書」に除雪が含まれているかどうかで判断することになります。委託契約にない場合は、管理会社の業務範囲外ということになります。

北海道や新潟など積雪の多い地域では、融雪や道路が凍結をしないように熱で路面の温度を上げて雪を溶かすシステム（ロードヒーティング）を導入しているマンションもあります。また、雪かきをする専門業者と契約している管理組合もあります。しかし、積雪が多くない地域のマンションでは、このような専門業者と契約している例は耳にしません。管理員が気を利かせて、本来の業務の合間に雪かきをしてくれる場合もありますが、管理員さんが高齢の場合にはこうしたことも期待できません。

雪かきの仕事は大変重労働ですので、マンションの広い敷地を除雪するのは容易なことではありません。管理組合によっては、雪かき用のスコップを何本か購入して倉庫などに保管していて、積雪があったときに居住者がスコップを使って積極的に自ら除雪作業を行うマンションもあります。相談者の近隣のマンションはおそらく、その例だと思われます。

また、融雪剤を管理組合で購入して、天気予報で多量の降雪による積雪が予想される場合は、役員などが敷地内に融雪剤を散布するマンションもあります（融雪剤の取り扱い方法、保管方法な

どはメーカーにお問い合わせください。）。

これらのことを円滑に進めるためには、管理組合であらかじめ雪かきなど除雪について役割分担をハッキリと決めておくことが望まれます。

## 修繕積立金が3倍に値上がった

**Q4** 築15年のマンションに住んでいますが、先週、定期総会が開催されました。その総会で、修繕積立金の額を3倍に値上げする議案が提案され、これは長期修繕計画の見直しに伴って算出された結果との説明がありました。様々な議論が飛び交いましたが、採決の結果、修繕積立金の3倍値上げが承認されました。

家計に直接響くことでもあるので、理事会は事前に内容を説明するとか、もっと慎重に総会議案にするとかできなかったのでしょうか。

**A4** 一般に、マンションの分譲当初は、分譲業者が長期修繕計画と修繕積立金の額を購入予定者に提示していますが、修繕積立金の当初の月額が著しく低く設定される例も見られ、必要な修繕積立金が十分に積み立てられず修繕工事費用が不足するといった事例が生じました。そこで、平成20年に国土交通省から、長期修繕計画の作成または見直しをするための標準的な様式「長期修繕計画標準様式（以下、標準様式とする）」と併せて、長期修繕計画の基本的な考え方と標準様式を使用しての作成方法を示した「長期修繕計画ガイドライン・同コメント」（以下「ガイドライン」という。）が公表されました。

このガイドラインが公表された背景は、これまでの長期修繕計画にはマンション分譲主がマンション販売時に作成したもの、管理会社が作成したもの、マンション管理士や建築士が作成したものなど、作成者ごとに様式が異なっていたということがあります。

このガイドラインが公表されたことにより管理組合等による長期修繕計画の内容の理解やチェック等が容易にできるようになりました。また、長

期修繕計画に設定する推定工事項目の記載漏れによる修繕積立金の不足を防ぐため、長期修繕計画において、計画的に見込まれる修繕工事などの部位、工事等による項目の標準的な「推定修繕工事項目」が示されました。加えて、長期修繕計画の計画期間中に積み立てる修繕積立金の額が均等になるように設定する「均等積立方式」により修繕積立金の額を算出することにしました。

これにより、分譲業者や管理組合は、標準様式とガイドラインを参考として、長期修繕計画を作成または見直しを行って、これに基づいて修繕積立金の額の設定を行うことができるようになりました。また、この作成業務を建築士事務所や管理会社等の専門家に委託する場合、ガイドラインを参考するように業務委託契約や管理委託契約に明記するなどすれば、作成された長期修繕計画の内容を容易にチェックすることができるようになりました。

その結果、長期修繕計画を見直すと、今までの長期修繕計画と乖離が著しい場合に、現在の修繕積立金の額が計画の作成時点において推定した増加額以上に金額が増える場合がありますので特に留意する必要があります。したがって、長期修繕計画を作成または見直す場合は、理事会は説明会を開催して、設計士や管理会社等の専門家から分かり易く組合員に説明することが重要です。

※編註：当センターでは、長期修繕計画や修繕積立金の額の見直しの際の参考となる「長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス（P.32参照）」を行っております。

## 店舗、事務所があるマンション

**Q5** 当マンションは、築25年で1階と2階の一部に店舗、事務所が入っていて等価交換で建てられました。1階と2階の店舗の区分所有者はエレベーターを使用しない構造になっていますが、管理費や修繕積立金の額は住宅と同じです。また、店舗や事務所への通行に多くの方が利用するため、店舗部分に係わる廊下や通路

の劣化が住宅の部分より著しく激しくなっています。管理規約は竣工当初の単棟型のままなので、住宅と店舗、事務所の区分所有者の管理に関する意見の対立が激しく、理事会の運営が円滑に行えません。どのようにすれば、双方が円滑に進められるのでしょうか。

**A5** 標準管理規約は単棟型、複合用途型、団地型の3タイプあります。

このマンションのように、一般の住居・店舗併用の単棟型マンションである場合に、標準管理規約（複合用途型）を参考に管理規約を変更することをお勧めします。この場合、実際の複合用途型マンションには多種多様な形態が考えられるため、マンションごとに異なる実情を考慮して管理規約を定めることが望まれます。

管理に掛かる費用の負担内容について、各区分所有者に区分を明確にしておくことが、複合用途型マンションにおける管理を円滑に進めていく上で重要です。

特に、住宅部分と店舗部分との区分所有者間で利害が相反する可能性が他の形態のマンションより相対的に高いと考えられることから、費用負担をより細分化して具体化することでトラブルを防止することができます。

管理対象物については全体で一元的に管理することにすれば、その意志は、区分所有者全員で組織される総会において決定されることとなりますが、住宅または店舗のそれぞれの一部共用部分の管理等各区分所有者だけに関係がある事項については、それぞれの区分所有者のみで協議した方が効果的である場合が少なくないと考えられます。

そこで相談の事例では、管理組合に住宅部会と店舗部会を置き、それぞれ住宅部分、店舗部分の一部共用部分の管理等について協議する組織として位置付けることが考えられます。この場合、住宅、店舗おのおのから選出された管理組合の役員が各部会の役員を兼ねるようにし、各部会は管理組合としての意思決定する機関ではないですが、各部会の意見が理事会に反映されるような仕組みが、有効であると考えられます（標準管理規約複合用途型60条、同コメント）。



# 名古屋市のマンション施策について

名古屋市住宅都市局住宅部住宅企画課長 青木 喜臣



## 7 はじめに

名古屋市では、分譲マンションの建設は昭和30年代後半から始まり、現在では19万戸を超えると推計されています。平成25年度に実施された住宅・土地統計調査によると、市内の持ち家に占める共同住宅の割合は3分の1を超え、住宅全体に対しては約15%が持ち家の共同住宅（分譲マンション）となっており、分譲マンションは本市の主要な居住形態の1つとなっています。また、築30年以上経過したいわゆる高経年マンションが、本市の平成26年度データによると市内の分譲マンション全体の約3分の1を占めています。

本市が平成23年度～26年度に実施した分譲マンション管理実態調査では、平成7年以前に建設されたマンションの調査が完了しましたが、調査結

果をみると、築年数の古いマンションほど、適正な管理がなされていない実態が浮き彫りとなります【図1】。分譲マンションは戸建て住宅などとは異なり、1棟の建物を多数の区分所有者で管理していくこととなり、維持管理上の合意形成の困難さ、管理組合の役員のなり手不足などといった課題に直面することとなります。

分譲マンションが適切に管理されず、計画的な修繕が実施されないと、その影響はマンション居住者のみならず、その周辺的环境にも及ぼすこととなります。また、管理不全のマンションが空き家を生み、既存ストックが有効に活用されないと、スラム化が進むおそれがあり、まちづくりの観点からも大きな問題となります。適正な管理運営により分譲マンションの市場評価を維持し、既存ストックの流通性を向上させることや都市環境を守ることは、行政にとっても重要な課題となりつつあります。

そこで本市では、このような課題に対応するため、次のような施策により支援を実施しております。

## 2 名古屋市のマンション施策

### (1) マンション管理推進協議会

主要な居住形態として広く普及したマンションについて、管理組合の自主的な運営による適正管理を推進し、良好な居住環境とストックの社会的効用の維持を図るため、公共団体、マンションに関連する団体、専門家の団体等が連携して、管理組合、区分所有者、居住者等に対しマンションの管理に関する情報及び資料の提供などを行い、マンションの適正な管理を支援することを目的として、平成14年に設立

【表1】 マンション管理推進協議会参加団体

運営団体 (6団体)	愛知県、名古屋市、愛知県住宅供給公社、名古屋市住宅供給公社、(独)住宅金融支援機構東海支店、(一社)マンション管理業協会中部支部
事業参加団体 (17団体)	豊橋市、岡崎市、一宮市、春日井市、刈谷市、豊田市、安城市、(独)都市再生機構中部支社、(公社)愛知県宅地建物取引業協会、(一社)中部不動産協会、(一社)東海住宅産業協会、(一社)不動産協会中部支部、(公社)愛知県防犯協会連合会、NPO法人中部マンション管理組合協議会、東邦ガス(株)、中部電力(株)名古屋支店、NHK名古屋放送局
専門家協力団体 (3団体)	愛知県弁護士会、(公社)愛知県建築士会、(公社)愛知県建築士事務所協会

しました【表1】。

協議会では、セミナー・講座の開催や、マンション管理士・弁護士・建築士による相談事業、マンション管理士の派遣事業などを実施し、マンションの管理や共同居住に関する意識啓発などに取り組み、マンションの適正な管理を支援しています【表2】。

### (2) マンション管理組合登録制度

登録していただいたマンション管理組合に対して、法令改正などの最新情報やセミナーのご案内など、マンション管理に役立つ情報を提供しています。登録は無料で、平成24年10月から開始し、平成26年度末時点で246組合が登録しています。

### (3) 分譲マンション専門家派遣事業

管理組合の設立・運営、管理規約・長期修繕計画の策定や修繕積立金など、様々な内容の相談を受けるため、管理組合などにマンション管理士を派遣する事業を実施しています。今年度から開始した事業で、派遣費用は本市負担、1回につきマンション管理士2名、2時間までの派遣で、同一年度に原則3回まで利用できます。

### (4) 住まいの相談コーナー

住まいに関する一般的な相談や、税金・設計・

リフォーム・法律などの各種相談を受け付けています。

### (5) 耐震診断助成・耐震改修助成

昭和56年以前に建築された非木造住宅に対して、耐震診断費用の一部を助成しています（耐震診断費用の3分の2などの上限あり）。また、耐震診断の結果、安全な構造でないと判定された非木造住宅に対して、耐震改修設計費用や耐震改修工事費用の一部を助成しています（設計費用は3分の2、工事費用は約15%などの上限あり）。

## 3 おわりに

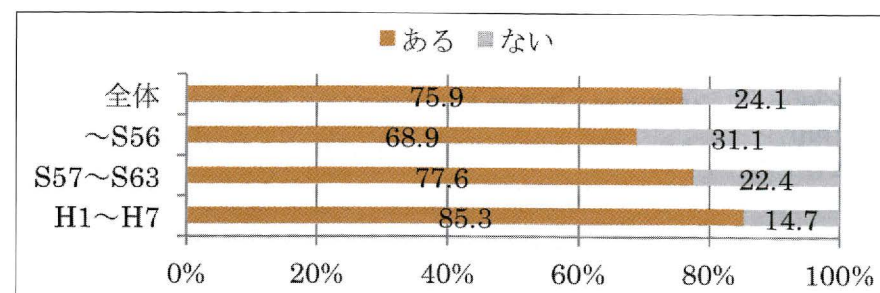
現在、市内の分譲マンションの建替えはほとんど進んでいない状況であり、今後、建替えや大規模な修繕が必要となる老朽化したマンションが急増することが見込まれます。また、適正に管理されない管理不全マンションの増加も想定しておく必要があります。

引き続き、マンション管理推進協議会とも連携しつつ、分譲マンションの適正管理や円滑な建替えの促進のための施策を検討し、推進していきます。

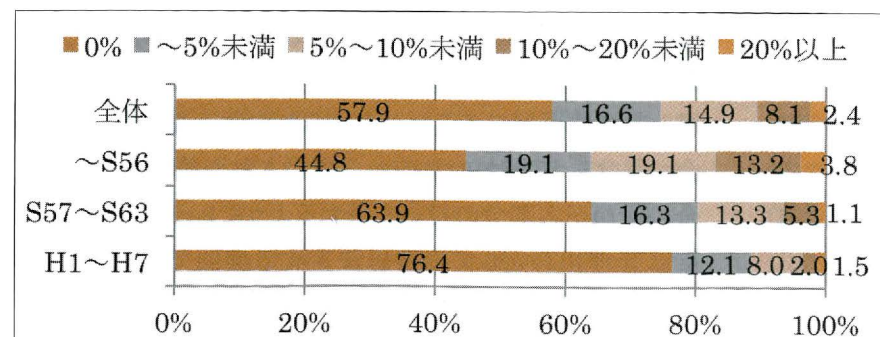
【表2】 マンション管理推進協議会の実施事業

相談事業・派遣事業	内容・平成26年度実績
マンション管理相談 (マンション管理士)	月5回、無料 平成26年度相談件数 105件
専門家相談 (弁護士・建築士)	無料 平成26年度相談件数 7件(法律6件、建築1件)
マンション管理士派遣事業	管理組合の要請に応じて、マンション管理士を派遣 1管理組合あたり年2回まで(1回2時間)、 無料 平成26年度派遣件数 2件
セミナー、講座、交流会	全て参加は無料 セミナー・講座を5回開催(うち1回は交流会を同時開催) 参加人数 延べ533名 主な講演内容 ・管理組合の役割と心得 ・大規模修繕工事の実施と長期修繕計画の見直しのポイントについて

長期修繕計画の有無



空き家の割合



【図1】 分譲マンション管理実態調査(一部抜粋)



# 日本マンション管理士会連合会の 組織整備・再編について

一般社団法人日本マンション管理士会連合会会長 親泊 哲



## 会員会の組織整備・再編の完了報告

一般社団法人日本マンション管理士会連合会（以下「日管連」と記します。）は、平成26年8月の第6回定時総会において、その時点までに市区町村、都道府県、広域ブロック等の様々な単位により存在し、また微妙に異なる運営方針等を持った会員会（各地域のマンション管理士会）を、一定の規範の下に都道府県に1つの単位で再編し、高いレベルで平準化された国家資格者の団体となることを目指す「組織整備・再編の実施」を決議しました。

この再編等計画の実施は、第6回定時総会で同時に改正が承認された新しい定款と、前年の第5回定時総会で改正と一年後の施行が決議された新しい倫理規程に基づくものです。具体的には、これらの新定款や新倫理規程には、再編後の会員会の資格（組織としての在り方）や会員会に所属するマンション管理士の行動規範（職業倫理）などの要件を定め、既存の会員会は、新定款の全面施行日となる1年後の平成27年8月31日までに、それらの要件を満たして再編を成し遂げるというハードな計画の下に進められました。

振り返ってみれば、あつという間の1年でしたが、多少の紆余曲折を伴いながらも、再編前に存在していた約50の会員会は、それぞれの努力によって整備・再編を成し遂げ、新定款の全面施行日となった去る8月31日には、都道府県に1つの単位で存在する37の会員会に再編されることになりました。特に、再編前の東京都内と大阪府内には、日管連の会員会だけでもそれぞれ6以上のマンション管理士会が存在していましたが、いずれのエリアにおいても、対象各会の代表者らの協議に基づき、当該各会が発展的に自らの既存会を解散して新たに1つの会を設立することに合意し、実際そのとおりに

再編を成し遂げました。

また、日管連の組織再編実施計画がクローズアップされた以降には、マンション管理センターを始め、関係機関、関係団体、そして管理組合の皆様から、多々激励を賜りました。誌上より厚く御礼申し上げます。

## 組織再編の背景など

### 管理士会の目的達成と行政施策への協力

日管連の会員会であるマンション管理士会（以下「管理士会」と記します。）の目的は、マンション管理士制度の社会への定着（周知・普及）と、マンション管理士（以下「管理士」と記します。）の業務活動に対する支援に大別されますが、順序からも前者の目的の達成に最も注力しなければならないことが以前も今も明らかです。

一方、マンション管理適正化法（以下「適正化法」と記します。）に基づくマンション管理適正化指針においては、当初から地方公共団体に対し、地域におけるマンションに係る相談体制の充実などが要請されています。

この関係から、社会的に後発の団体で、信用力や広報力をほとんど有しない管理士会にあっては、将来にわたり行政の信用力や広報力をお借りしながら事業を執り進め、目的達成を図っています。例えば、会員会では、行政主催の無料相談会の相談員やマンション管理セミナーの講師として所属管理士を派遣するなど、地方行政の施策の推進協力者となることを通じて「マンション管理士制度の周知・普及に関する事業」の活動を展開しています。

この事業活動については実際、非常に地味な活動ですが、適正化法の施行以来の14年間で、行政機関のマンション管理に関する施策は年を追うご

とに充実し、管理士会が施策の推進を担うケースも飛躍的に増えた結果、当初とは比較にならないほどマンション管理士制度の周知・普及を図ることができました。

### 管理士会の運営方針等の統一に向けて

他方、再編前には、同じ都府県に複数のマンション管理士会が存在していた関係から、行政の担当窓口はそれぞれの管理士会のアプローチに一から対応せざるを得ず、言い換えれば、国家資格者の団体であるのに窓口の一本化がないために生じる煩わしさをお掛けしていました。

そこで、行政の施策推進の確実な協力者となれるように各会員会の運営方針、所属管理士の倫理などを、ここで統一することにしました。というのは、このままでは、不統一から起こる問題が生じ、地域のマンションの関係者などから質疑を投げ掛けられる可能性が容易に考えられ、この協力者としての適格性に対する心配が行政側について回ることもなります。特に、各会員会の運営方針の差異という点では、再編前には、管理組合の契約の相手方となり得る管理会社や工事会社（いわゆる周辺業者）を賛助会員とする制度がある会や、管理組合と直接的にコンサルタント等の業務委託契約を締結する会員会などがあつたりして、管理士会としての倫理観が問われかねない状況でした。

また、再編前には、1人の管理士が日管連の複数の会員会に重複して入会することに特に制限がなく、そうした管理士による不祥事等が生じた場合、一方の会員会で厳正に処分できても、他方の会員会では何ら処分ができないこともあることなどの問題もはらんでいました。

上記の諸点について行政に心配を掛け続けることになり、いつまでも施策の推進協力団体として管理士会（所属管理士）が活用されず、制度の周知・普及の機会も失し続け、管理組合における管理士の活用も進まないであろうことは想像に難くありません。

はたして、再編前の管理士会の活動が「周囲からどのように思われているか？」といった思慮がややもすれば希薄な中で行われてきたことを反省させられるとともに、日管連が存在する現在、それを資格者全体の問題と捉えて改善に努める必要がある

と考え、その実現を目指したのが今回の組織再編でした。

## 再編後の会員会と 所属マンション管理士

以上の経緯から、再編後の会員会や所属マンション管理士には、次のような一定の規範が設けられています。

1. 会員会は、マンション管理士のみで構成し、それ以外の者（賛助会員等）を構成員としない。
2. 会員会に所属するマンション管理士は、他の会員会に重複して所属しない。また、マンション管理士会と紛らわしい名称を冠した団体等に同時に所属してはならない。
3. 会員会は、管理組合等との間でコンサルタント等の業務委託や請負等の契約を締結しない。
4. 会員会に所属するマンション管理士は、「日管連登録マンション管理士」として日管連に登録される。

特に、「日管連登録マンション管理士」については、あくまで独自の登録制度になりますが、5年に一度の登録（法定）講習をきちんと受講しているマンション管理士であることなどを証するもので、専用の登録証が交付されます。

また、まもなく運用6年目に入る「マンション管理士賠償責任保険」については、以前も今も日管連の会員会に所属しているマンション管理士だけが加入でき、これ以外の管理士は加入することができない保険です。

管理組合の皆様がマンション管理士に対して相談をされ、または業務を依頼されるに当たっては、ぜひ、日管連の会員会に所属している管理士であることをご確認いただきますようお願い致します。

◎日管連の概要や会員のマンション管理士会の詳細は、次のホームページをご参照ください。

※<http://www.nikkanren.org/>



## 賃借人による規約違反行為に基づく損害賠償請求について —宮崎地裁平成24年11月12日判決を中心—



### 第1 判例紹介

#### 1 宮崎地裁判決の事実要旨

管理組合X（控訴人）が組合員（法人）Y（被控訴人）に対して、Yの賃借人である甲の同居人乙が、平成22年1月頃マンションの共用灯から自室に配線を引き込みましたが、その工事により共用廊下・階段が停電しました。この結果、接触不良を起こしたスイッチの交換、一部欠損した配線の補修及びプレート交換を管理組合が行ったので、その損害賠償を請求した控訴審事件です。

※本文で区分所有法の条文を引用する場合は、単に「法」と表記します。

#### 2 争点1：控訴人の当事者適格の有無

・Xの主張：本訴提起までに新規約47条2項所定の理事会決議を経て、新規約39条8号に基づき本訴を提起したので、権利能力無き団体として、当事者能力を持っている。

・Yの主張：

①法及び新規約には、管理組合の管理者（理事長）に任意的訴訟担当を認める規定は存するものの、管理組合に当事者適格を認める規定は存在しないから、Xにはそもそも当事者適格がない。

②仮に、当事者適格を有しているとしても、Xにお

いては、区分所有法6条1項の違反行為をしたことを理由に訴訟をYに提起するに当たっては、法57条2項により、集会の決議を経る必要があるにもかかわらず、これを欠いたまま本訴を提起している。

③仮に理事会決議で足りるとしても、Xの理事会での決議は、Yに本件作業代金支払義務の確認のみで、訴訟追行をすることについての総会決議（新規約63条11号）を得ていない。よって、Xには当事者適格は無い。

#### 3 争点2：区分所有者にはその賃借人の不法行為について責任を負うべきか

・Xの主張：YがXに対して管理組合員として負うべき義務には、

①建物の管理または使用に関して区分所有者の利益に反する行為をしてはならない義務（法6条1項）

②管理共有物の使用に関して組合員の共同の利益に反する行為をしてはならない義務（旧規約16条1項）

③その所有する住宅に居住する者に組合の目的に反する行為をさせてはならない義務（旧規約同条2項）を負っているところ、Yから賃借した甲の同居人乙は、上記義務に関する履行補助者にあたるから、Yは、乙の盗電行為によ

って発生した損害に付き、民法415条※の債務不履行責任を負う。

Xは選択的請求原因として、区分所有法6条1項違反及び旧規約16条違反により、直接的に請求できるとした。

・Yの主張：

①乙の盗電行為を、Yが予測するのは不可能であったこと、

②盗電行為発覚後の平成22年4月6日甲乙をYはこの住戸から退出させ、このマンションの共同利益のため最大限の是正措置を講じたこと、などから、Yには帰責事由がない。

※民法415条

債務者がその債務の本旨に従った履行をしないときは、債権者は、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。債務者の責めに帰すべき事由によって履行をすることができなくなったときも、同様とする。

### 4 裁判所の判断

#### 争点1について

Xが、規約で、法30条1項の区分所有者相互間の事項として、「管理共有物の使用等につき組合員たる区分所有者の共同利益に反する行為を禁止する」を定めている場合には、組合員たる区分所有者は、管理組合に対し規約の規定に基づく遵守義務を負い、これに対応して管理組合は、組合員たる区分所有者に対し上記義務を遵守させ、区分所有者が上記義務に違反する行為をする場合には、違反行為の是正を求めることが出来るというべきである。管理組合の規約上の義務及びこれに対応する権利は、管理組合が組合員たる区分所有者全体の団体であることに着目すると、契約類似の債権債務関係とみることが出来るから、区分所有者が規約上の義務に違反した場合には、管理組合が、民法414条※2に基づき、区分所有者に対し、その義務を遵守するように請求することができ、区分所有者の上記義務違反により管理組合に損害が生じた場合には、民法415条に基づき、損害賠償を求めることが出来る」と解するのが相当である。

Yの、抗弁①については、Xは民事訴訟法29条の要件を満たしている、権利能力なき団体であり、Xが本訴を提起することについて理事会の決議を経ていることが認められ、管理組合は管理者を管理組合の代表者として管理組合の名で本訴を提起することが出来るから、当事者適格に欠けることはない。

抗弁②については、損害賠償請求訴訟であるから、法57条の規定の適用がない。

抗弁③については、理事会決議やYに対する作業代金の請求内容や経過等に照らすと、本訴を提起することを含め理事会決議がされたものと認めるのが相当であるとして、原告（控訴人）の当事者適格を認めた。

※2 民法414条1項

債務者が任意に債務の履行をしないときは、債権者は、その強制履行を裁判所に請求することができる。ただし、債務の性質がこれを許さないときは、この限りでない。

#### 争点2について

甲及び乙は、区分所有者の履行補助者というべきであり、区分所有者は、自らに故意過失が無い場合であっても、賃借人やその同居人の故意過失に基づく管理組合に対する義務違反行為によって生じた損害を賠償すべき義務を負うと解するのが相当である。

債務不履行に基づく弁護士費用相当額支払請求は、認められない。また、新規約には、弁護士費用が請求出来るとされているが、新規約制定前のYの債務不履行の基づく請求には、新規約が適用されない。

なお、選択的請求原因については、法6条1項によって、区分所有者が管理組合に対して負う契約上の債務又はそれに準じる債務の存在を根拠づけることは困難であるし、仮に上記義務違反が認められるとしても、その損害は旧規約6条1項を超えるとは認められないから、これ以上判断を要しないとして、工事代金請求額のみ認容した。

### 第2 この判例の意義

区分所有者の部屋の賃借人の同居人が不法行為を行った場合、管理組合は、どのような法律構成で、当該区分所有者に対して損害賠償請求できるかという場合の参考になります。この事件では、どうも、管理組合代表者として理事長名で、裁判を起こしたようです。

確かに、最高裁判所平成23年2月15日判決で、「給付の訴えにおいては、自らがその給付を請求する権利を有すると主張するものに、原告適格がある」というものが出ています。



ただちょっと下線部分が気になりますので、次に検討します。

### 第3 法26条の管理者

#### 1 この規定の内容

法26条1項は、管理者の権限を定めており、管理者は、共用部分並びに法21条に規定する場合における当該建物の敷地及び付属施設を保存すること、集会決議を実行し、規約で定めた行為をすることが出来ます。

この1項を受けて、管理者に訴訟担当権限を付与したのが2項です。

管理者は、①1項の職務に関して区分所有者を代理する権限（例えば、共用部分の保存行為の一環として、共用部分を侵害する者に対する妨害排除請求が出来るわけです。）、②損害保険契約に基づく保険金額の請求及び受領、③損害賠償金及び不当利得による返還金の請求（この損害賠償金は、共用部分等について発生したものを指します。民法415条の債務不履行、民法570、566条の瑕疵担保請求、民法709条の不法行為）。④4項が、訴訟追行権付与の規定です。言い換えれば、この規定は、他人の権利義務について当事者適格を認めたものです。注意しておきたいのは、法文には「原告又は被告となることが出来る」と書かれているので、管理組合は必ず、民事訴訟を提起しなければならないと考える方がいます。しかし、これは、管理者は、他人の権利義務について当事者となり、訴訟追行能力がありますという趣旨ですから、何も民事訴訟に限らず、起訴前和解、民事調停、支払督促、仮差押、仮処分、民事執行の各手続きについても当事者になれるのです。

ここで重要なことは、管理者は、規約または集会の決議により、その職務に関し、区分所有者のために原告または被告になることが出来ることと定められていることです。規約に根拠が無い場合には、集会決議を要することが、手続きとして求められているのです。

#### 2 総会決議に際して配慮すべきこと

管理組合が訴訟を提訴する場合に配慮すべきことを次に示しますが、詳しいことは弁護士に相談してください。

(1) 訴訟を提起する際の総会議案を作成する時は、請求原因を特定するよりも、もっと異なった請求原因も選択的に挙げたい場合もありますから、「誰々のこういう事実に関する被害回復のために誰々等に対する裁判手続き（起訴前和解、調停、支払督促、民事訴訟、保全処分、民事執行、訴訟上の和解を含む。）を行う」のような内容にすることが良いでしょう。

(2) できれば、〇〇法律事務所の△△弁護士に委任という議案も同時に上程することが望まれます。着手金、報酬、手続き費用、その他必要な支出の定めなどの概算額を計上し、どの勘定科目から出すか、また、万一、裁判が長引いた場合の支出は理事会で決められること、裁判の余剰金及び和解や勝訴によって入ってくるお金の充当先も決めてしまうと楽です。

(3) (1) で挙げた調停や訴訟上の和解ですが、これで成立させようとする場合、集会で、〇〇円の上下の幅なら理事会決議でまとめて良いといったように、事案に応じて柔軟な決議をすることがことが望まれます。

(4) 問題は、総会決議の際に、誰が原告になるかを定めなければなりません。しかし、権利能力無き団体の管理組合においては、管理組合と管理者が当事者となる事件の2通りがあり、さらに、標準管理規約67条と同じ規約を制定していれば、理事長個人も当事者になれそうです。

今回の判例の場合で、もしも、賃借人が違法に引っ張り込んだ配線設備を自己の所有物と主張して撤去しない場合には、妨害排除請求は管理者（理事長）しかできません。また、この部屋のオーナーが裁判中の管理費等の支払を停止したら、管理組合でも管理者でも支払い請求は理論上は出来ます。このように、訴訟原因を定めてから原告が誰かが決まるので、区分所有建物の場合、少し厄介なのです。

### 第4 標準管理規約67条を使えば集会決議は不要か

多数の管理組合が、標準管理規約の通り規約を改正して使用しています。近頃、この規約でもって、理事会決議だけで裁判して欲しいと依頼されることがあります。区分所有法26条や57～60条のことを勉強したにも拘わらず、総会抜きで理事会だ

けで、強権発動の出来るこの条項を使った方が楽勝だと考えるようです。

この標準管理規約と同じ規約があるからといって、理事会決議だけで理事長が、原告となって訴訟を提起するのは、危険なような気がします。実際に、持ち込まれる事案には、規約違反とか、細かい使用細則違反が多く、こんな些細なことで、話し合いもなく裁判に掛けられたらたまらないだろうと思います。訴訟提起の動機も、毎回総会で会務に文句をつけるとか、理事長選で僅差で敗れた相手とか、どうも管理組合というよりも、理事長が円滑(?)な管理組合運営を図るための村八分又は意趣返しといった意向が見え隠れします。

共同生活上の利益に反する行為であるというのには、確かに住民の生活に障害があるといった客観的な事実の評価・判断が要請されるべきもので、措置される住民の権利も守られなければなりません。だから、義務違反者に対する措置として、法は57～60条適用に当たって、厳格な要件を課したのです。法26条4項で管理者について訴訟当事者となれると規約で定められると定めた趣旨は、あくまで管理者の権限の範囲内のことだけです。

法30条1項では、建物その敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者間の事項は、規約で定めることができるとしていますが、その規約に、民事訴訟法できっちり当事者適格を規定しているのに、あっさりとは法ではなく私的な規約でもって任意的な当事者適格を認めてしまっているのか疑問です。仮に、認められるとしても、私は、やはり必ず総会決議を経て、理事長を当事者とする旨の決議は経ておくべきであると考えます。そこでは、当然に何故訴訟提起するのかという事実の評価と妥当性が検討された上でゴーサインが出るわけで、恣意的な訴訟提起に歯止めがかかるからです。

### 第5 賃借人とのトラブル防止策

#### 1 管理規約で厳格に規制

賃借人とのトラブル防止策は、区分所有者が建物を第三者に貸す場合の詳細な細則を設けることです。例えば、家族以外の占有者に届出提出義務を課し、これに違反した場合には違約金を設定するなどです。特に早朝・夜間にでかける人の場合

は占有実態がつかめません。

#### 2 区分所有者からの届出を待つだけでなく、積極的に管理組合が賃借人の実態（少なくとも、氏名、法人名）を把握する。

- (1) 管理員がいつも窓口を閉め切っていないように、出入りする人をよくみていること。
- (2) ポスト・玄関の表札の表示や駐車場・駐輪場の車・自転車の使用届と名簿の照合する。
- (3) 違法駐車・違法駐輪の存在の有無とその持ち主の把握をまめにする。
- (4) 住人同士の挨拶で、顔や名字くらいは分かるようにする。
- (5) 理事会や集会における住民同士の情報交換をする。
- (6) 1年に1回くらいは、管理組合が住民アンケートで、住人又は宿泊者で迷惑・不審・不法な行動をした人がいたかどうか調査し、実態把握を早める。
- (7) プライバシー保護との兼ね合いが難しいのですが、賃借人届出が出ていない部屋を、管理員と複数の理事が訪ね、占有者届出の趣旨を説明し、そこですぐに氏名を書いて出してもらう努力をすることです。

賃借人によっては、インターネットで入居し、その貸室の条件を、誰にも明かさず、誰にも自分の名前も、オーナーの名前（登記簿上の区分所有者は行方不明で既に第三者に売却済みの場合もある。）も言わないことになっていると、突っぱねる人もいます。もちろん、管理費等はずっと支払われていませんし、占有者も数ヶ月毎に代わり、裁判手続きに行うのがかなり困難場合があります。

#### 3 区分所有者とその部屋の占有者の連帯責任を規約化する

占有者届けをしっかりと出していただけただとしても、占有者が事件事故を起こしたときに備え、規約には、その占有者に起因する管理組合に対する損害について、区分所有者とその部屋の占有者は、連帯してその損害賠償責任を負うという規約は是非設けておきましょう。



# 民法のゼミなのに 区分所有法？

秋山 靖浩

早稲田大学大学院法務研究科 教授



筆者は、勤務する大学の法学部で、3年生・4年生の法学演習（いわゆるゼミ）を担当しています。ゼミでは毎回、最近の裁判所の判決を取り上げています。筆者のゼミは民法のゼミですので、取り上げるのは民法に関する判決が中心となりますが、ときには、建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」と呼ぶ。）に絡む判決を題材として選ぶこともあります。民法のゼミなのにあえて区分所有法の判決を取り上げるのは、もちろん筆者の趣味ではなく、「ねらい」があるからです。

## 建替え決議の要件 （区分所有法62条）をめくって

3～4年くらい前に、最高裁判所の平成21年4月23日判決（判例時報2045号116頁）をゼミで取り上げたことがあります。

区分所有法には、区分所有建物の建替えをするために、区分所有者および議決権の各5分の4以上の多数で建替え決議をすることができるというルール（区分所有法62条1項）が置かれています。この判決では、区分所有法62条1項のルールが合理的なものといえるかどうかが問題となりました（本判決で争われたその他の問題については、判決文をご覧ください。）。

区分所有法62条1項のルールについては、平成14年（2002年）に重要な改正が行われています。

改正前の区分所有法62条1項では、区分所有建物の建替え決議をするには、区分所有者および議決権の各5分の4以上の多数決だけでなく、「老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により、建物の価額その他の事情に照らし、建物がその効用を維持し、又は回復するのに過分の費用を要するに

至った」という状況（以下「費用の過分性」と呼ぶ。）が発生していることも必要であると定められていました。しかし、「費用の過分性」という状況を判断するのは実際上難しく、これが建替えを阻害しているとの理由から、現在の区分所有法62条1項は、区分所有者および議決権の各5分の4以上の多数決のみで建替えができるとしました。つまり、多数決だけで建替えができるようになったのです。

もっとも、現在の区分所有法62条は、建替え決議をするに当たり、次のような手続を踏まなければならないとしています。まず、①建替え決議をする集会の2カ月前までに招集通知を発しなればならず、しかも、その際には、建替え後の建物の概要、建替えにかかる費用とその分担の仕方、建替えを必要とする理由、建替えをしない場合にかかる費用などの事項も通知しなければなりません。さらに、②集会の1カ月前までに、これらの通知事項を区分所有者に説明するための説明会も開催する必要があります。

このような①②の手続を設けることによって、建替えに関する重要な情報が区分所有者に与えられます。そして、区分所有者は、これらの情報をもとにして、建替えをする場合としない場合とを比較しながら、本当に建替えが必要か、建替えの費用負担に耐えられるか、むしろ建替えをしない方が良いのではないかなどをじっくり考え、建替えをするかしないかを自分たち自身で判断することになります。重要な情報に照らして建替えが納得いくものであれば、多くの区分所有者が建替えに賛成するでしょうし、納得いかないものであれば反対するでしょう。こうすることで、区分所有者は建替えについて合理的な判断をするはずだ、というわけです。

## ゼミ生たちの議論

さて、本判決を担当したゼミ生（4年生／仮に「A君」とする。）は、上のような説明を一通りした後、こう言ったのです。

「区分所有法の本では上のように説明されていますが、なんとなく《だまされている》ように思います。この説明はつまり、いろいろな情報を与えてもらえれば、区分所有者は建替えをするかしないかを合理的に判断するはずだ、ということですよ。しかし、そんな理想的な状態で区分所有者が理性的に判断するなんて、本当にありうるのでしょうか。情報の内容が良く分からないこともあるし、外部から圧力を受けて理性的に判断できなくなることもあるんじゃないか。」

「それでは、A君はどうすれば良いと考えるの」、と私は問いかけました。すると、A君は、「建替えのルールって、多数決によって、反対する区分所有者の区分所有権を奪うわけですよ。建物が老朽化して住めなくなっているとか、そういう状況があるなら、反対者の権利を奪っても仕方ないです。ですが、建物がまだ十分使える場合は、どうでしょうか。情報を与えられて多数者が建替えに賛成すると判断したから、その判断は合理的だ、だから従え、というのは納得いきません。そんな理想論で反対者の権利が奪われていいんでしょうか。」

漠然と《多数決なんだからしょうがない》と思っていた他のゼミ生たちも、A君の意見に刺激を受け、A君に賛成する者が出てきました。

しかし、別のゼミ生（3年生／仮に「B君」とする。）からは、もっと割り切った意見が出てきました。

「ほとんどの区分所有者が賛成したということは、建替えをするほうが効率的だと多くの人が考えたわけですよ。建替えが実現すると、反対者のデメリットよりも大きなメリットが得られるはずですよ。であれば、建替えを認めてよいのでは。」

当然、「ほとんどの人が建替えに賛成したからといって、その判断がいつも正しいとは限らない」という反対意見が飛んできます。それでもB君は、「区分所有者って、団体を構成するわけだよ。その集会で団体として『こうする』と決めたなら、反対する区分所有者も、団体のメンバーである以上、それに従わなければならないのは当然なのでは」と反論します。

そのうち、B君に味方するゼミ生も現れ始めました。その後、多数決で反対者の区分所有権を奪うのはなぜ許されるのか、どういう場合であれば許されるのか、などをめぐってゼミ生たちの間で議論が交わされ、ゼミの終了時間を迎えました。

## 「ねらい」の種明かし

法学部生は普段、民法は勉強していますが、残念ながら、区分所有法にはあまりなじみがありません。

民法の世界では、所有権は絶対的な性質を有しており、所有者の意思に反してその所有権が奪われることはないのが原則だと学びます。したがって、同じ「所有」という言葉を使っているとはいえ、「区分所有建物では、建替えの場面を始めとして、区分所有者の権利が多数決によって奪われることがある」という区分所有法のルールは、法学部生にとって新鮮に感じられるようです。だからこそ、ゼミ生たちも、《民法にはこんなルールはないのに、区分所有法にはなぜあるのか》《民法の世界と区分所有法の世界はどこが違っているのか》などを考えたのでしょうか。

筆者が冒頭で述べた、民法のゼミなのにあえて区分所有法の判決を取り上げる「ねらい」も、まさにこの点にあります。民法の世界だけに閉じこもっていたのでは、民法のルールの特徴に気づきにくい。区分所有法の独特の世界に触れて、ちょっと違う角度から民法の世界を眺めると、民法のルールの特徴が良く分かるようになる、というわけです。

もちろん、筆者の「ねらい」は、民法をより良く理解するために、区分所有法をいわば「出しに使う」だけではありません。区分所有法の判決を取り上げることで、一人でも多くのゼミ生が区分所有法を勉強するようになり、将来も区分所有法を仕事で扱うようになってくれればと願っています。先に登場したB君は、来春からは大手不動産会社で勤務する予定ですが、ゼミでの議論がB君の進路に影響を与えたのかもしれない。

この文章を書き終えた2週間後のゼミでも、マンションの1室が暴力団事務所として使用されている事案に関する判決を取り上げる予定です。今回は、ゼミ生たちが区分所有法の世界から何を学ぶことになるのか、見守ることにしましょう。



## 管理組合主体の運営への変換をサポートする —最初の大規模修繕工事を契機として—

マンション管理士

吉田 富美男（柏市在住）



### はじめに

私は損保会社に永年勤務し、ビルメンテナンス、プロパティマネジメントを主業とする系列会社に転籍しました。その時、業務に関する専門知識を得る目的で建物管理、ビル経営関係の資格を幾つか取得しました。マンション管理士資格もその1つでした。この過程で、マンションの管理運営には幅広い知識と深い専門性、さらに実務実践能力が必要で、これを備えたマンション管理士がこれから必要とされると確信しました。

そこで、実務能力をいち早く身に付けるためにある管理士団体が行っている実務研修を受け、また、マンション管理関係の各種セミナー、管理士会等の研修会に積極的に参加するなどしてマンション問題を学び、6年前にマンション管理士として独立しました。現在、33戸から201戸までのマンションで7件の顧問契約をしています。

以下、私がこれまで顧問業務を担当した2つの事例を紹介します。いずれも最初の大規模修繕工事を機に、管理会社任せにせず管理組合が自分達で事業を完遂させようと立ち上がった事例です。

### 1 A管理組合での2つの業務

A管理組合（以下「A組合」）は千葉市所在、2000年竣工、RC造9階地下1階建2棟、90戸の住居専用です。2011年6月頃、大規模修繕工事を控えて、管理会社から提示のあった見積りの内容やその説明に不安を感じた役員から、私のホームページを見て電話がありました。そこで、即刻理事長等3役の方々とは面談したところ、大規模修繕工事の進め方を教えて欲しいとのことでした。私が基

本的な進め方について資料を基に説明したところ、理事会で承認を得たので直ぐに業務委託等の契約をしたいとの連絡をいただきました。修繕委員会の設置、委員会細則（案）作成等を業務内容とする顧問業務を臨時総会の承認を得て、「大規模修繕工事総合コンサルタント」として、修繕委員会の立上げから、設計事務所選定、施工業者選定までの業務を行うことになりました。

ところが、理事会から、どうしても管理会社に不満があるので変更したいと、この業務も一緒に行って貰えないかとの強い要請がありました。今変更すれば理事会の業務が増え負担も大きくなるので、大規模修繕工事の終了後が良いのではとアドバイスしましたが、理事会は管理会社との信頼関係は既に無いとして変更することを決めました。「管理委託契約見直し業務」の追加が再度の臨時総会で承認され、2つの業務を同時に進行することになりました。

修繕委員会、管理委託見直し委員会や理事会に、ほぼ毎週1～2回ほど出席しました。大規模修繕工事施工中に、管理会社変更に伴う引継ぎや管理規約の全面改正等の業務が重なりましたが、これらの実施スケジュールの管理を徹底することで業務を円滑に遂行できました。この間、理事会・各委員会の皆さんはほぼ毎週参加するなど熱心に取り組まれ、大規模修繕工事、管理会社変更、規約全面改正とも、予定通り業務を終えることができました。

その後、A組合と年間顧問業務契約を結び、理事会へのサポート業務の他に、主に「長期修繕計画の見直し」、「駐輪場の新たな運用ルールの制定」

等の支援業務を行い、懸案となっていた課題をほぼ解決しました。最初の仕事着手から3年後に、充実感を持って顧問業務を終了しました。

### 2 B管理組合

B管理組合（以下「B組合」）は千葉県白井市所在、2003年竣工、RC造14階建2棟、201戸の住居専用です。2003年9月頃、修繕委員会の方から、最初の大規模修繕工事の設計監理業務の入札応募への依頼がありました。応募要項（見積要綱書）には、①大規模修繕工事および震災補修工事の設計監理業務、②瑕疵交渉の支援業務、③長期修繕計画の作成との記載がありました。

B組合では、東日本大震災で受けた廊下側の壁の亀裂などの損傷を補修するために修繕委員会を立上げて、大規模修繕工事と同時に設計監理方式で行うことにしました。また、震災損傷の補修は部分的に手直ししてきましたが、損傷の一部には竣工時の瑕疵と思われる箇所もあり、これも重要な懸案事項としていました。

早速、修繕委員会に訪問して状況を確認したところ、①大規模修繕工事に対する管理会社不信、②修繕委員会の運営方法、③理事会と修繕委員会との連携方法、④デベロッパーの倒産と瑕疵問題への対処等々の問題を抱えていることが分かりました。

当初は私単独での受託は困難と応札は辞退のつもりでしたが、A組合で設計監理を受託したC設計事務所がきめ細かな対応で信頼できると実感していたことから、C建築士との「共同受託方式」で応募することにしました。その後、多数の応募者の中から1次、2次、最終選考を経て内定をもらい、臨時総会で承認を経て受託しました。なお、契約は顧問契約と設計監理契約の2本立てとし、私とC設計事務所間の相互協力を契約に明記しました。

大規模修繕工事（設計監理から工事竣工までの）総合コーディネート業務、長期修繕計画作成業務、瑕疵交渉支援業務（調査診断、管理組合へのアドバイス、施工会社との交渉支援）等の実施に約1年6ヶ月掛かりました。この間、B組合の一大事業を円滑に推進するために、理事会、修繕委員会、居住者、管理会社、工事業者等の関係者間の調整役、理事会、修繕委員会でのアドバイザーおよび事務局

的な役割を私が担い、C設計事務所は設計・工事監理を行うなど相互に協力して取り組みました。

B組合の修繕委員会には建築・設備に詳しい方が多く、想定外の新たな課題や問題が起きても知恵を出し合って一緒に解決することができました。多くの居住者の方からも大規模修繕工事が成功裡に終わったことに大いに感謝され、思い出のある仕事を成し遂げることができました。

特に、懸案の瑕疵問題の解決にはデベロッパーが倒産しているため施工業者との交渉となり、当初は瑕疵に当たらず責任が無いとの厳しい対応でしたが、粘り強い話し合いの結果、管理組合の真剣さを感じた施工業者から、施工時のもので安全上の不具合箇所に対しては全て補修対応工事を実施して貰い、懸案の課題が良い形で解決できたことは本当に感慨深いものを感じています。B組合とはその後、「日常の管理組合運営の年間顧問契約」を結び、現在も顧問業務に取り組んでいます。

### 3 まとめ

最初の大規模修繕工事は管理組合として初めて迎える一大事業ですが、その時に今までの管理運営や管理会社との関係について、この時期の理事会と修繕委員会等が問題意識を持つようになることは多いと感じています。また、こうしたことを契機にして、管理会社任せにせず自分達のマンションは自分達の手で管理しようと、理事会主導の管理運営に変わることも多いかと思います。

管理組合が主体となった管理組合運営が図れますよう、これからも管理組合の皆様のサポート役として日々精進努力したいと思っています。

### B管理組合理事長からのコメント

今回お願いした大規模修繕工事では、吉田マンション管理士とC設計事務所のペアのきめ細かく熱心なご支援のお蔭で、無事終え大変助かりました。

吉田管理士には、今後も当マンション管理組合の顧問（知恵袋）としてご支援・ご指導を得ながら、良いマンションに出来ればと考えています。



日本大学生産工学部建築工学科  
准教授 永井 香織



### 1 はじめに

近年での超高層マンションのストック数は、図1に示すように、1970年代から建設されて1,250棟以上となっています。大規模修繕工事のサイクルを仮に12～15年とすると、第1期（1970年～1980年代）に建設された建物の大規模修繕工事が2回目から3回目に、また、第2期（1990年代～）の建物が1回目から2回目に入ろうとして、各期の建物の大規模修繕工事が発生する時期に当たり、工事が重なり増加傾向にあります。

超高層マンションの工事内容は、中低層マンションと同様ですが、ゴンドラ作業が基本となるため、風などの影響で工事の効率が低下するなど多くのハンディがある状態での工事となります。そのため、適正な改修計画、工事計画が重要となります。

本稿では、超高層マンションの大規模修繕工事シリーズの第1回として、超高層マンションの基礎知識を紹介します。

### 2 超高層マンションとは

超高層建築物の高さの明確な定義はなされていません。建築基準法施行令第36条第3項に「高さが60mを超える建築物を超高層建築物という」とされていましたが、2007年の法律改正によってこの条文は削除されました。建築基準法からみると、歴史的には1964年に建設された高さ72mのホテルニューオータニが、当時の超高層建築物第1号といえます。その後、1968年に建設された霞が関ビル（高さ156m）が上げられ、超高層建築物の高さは100m以上が1つの目安になっているのが現状です。超高層マンションは、1976年埼玉県与野市で建設された「与野ハウス」（21階建て高さ66m）が第1号とされています。

超高層建築物の構造は鉄骨造や鉄筋コンクリート造ですが、一般的に事務所ビルでは、鉄骨造、集合住宅では鉄筋コンクリート造が採用されること

が多いのが現状です。その理由として、鉄筋コンクリート造は、鉄骨造に比べビル全体が重く、揺れにくく、耐火性、遮音性に優れているので、居住環境を考慮して選定されています。

しかしながら、超高層建物は、地震による揺れを回避することができません。そこで、建物の高層化が進み、震災の経験を踏まえ、「免震、制震、耐震」のような対策が採用されるようになりました。図2に免震、制震、耐震のモデルを示します。

免震とは、建物と地盤を切り離して間に緩衝装置を入れることで、地面の揺れを直接建物に伝えない方法です。制震とは、揺れを吸収もしくは小さくする制震装置を使って揺れを制御する方法です。耐震とは、柱や梁などの構造部材の仕様や配置を工夫し、がっちりと揺れに耐える方法です。このような工法は、立地環境や建物形式などの条件によって選定されています。

### 3 超高層マンションの住環境

超高層マンションの住環境を見ると、様々な設備が設置されています。まず、エレベーターですが、階数が高いと昇降に時間がかかります。そこで、階数をグループ分けにして、そのグループ間に止まらないような工夫をしています。

また、住環境を向上させるために、様々な施設も付帯されています。例えば、エントランスに24時間インフォメーション（住民からの要望に24時間対応するサービス）やロビーラウンジ、キッズルーム、託児所、フィットネス、プール、ゲストルーム、ライブラリー、展望ラウンジなどが挙げられます。

ところで、近年では、中低層高級マンションでも同様の施設が付帯されていることが多くなっています。このような施設は住民の共用であるため、大規模修繕のみならず日常的なメンテナンスも管理対象となります。

洗濯物は、バルコニーに設置された物干し金物で干すことができます。物干し金物の位置は、防災の点から手摺の高さまでとなっています。例えば、

100m、200mの高さから小さなものでも落下すれば、地上に落ちるときには凶器となりますため、細心の注意が必要となります。また、中低層建物でも発生しますが、超高層建物特有の現象として、風切音があります。

### 4 超高層マンションの防災

大型建物の防災としては、15階以上3万㎡以上の建物には、防災センター設備の設置義務（消防法）があります。そのため、超高層建築物や学校、百貨店などの大型建物は防災センターが設置されています。防災センターとは、建物内の火災等の監視と消防設備などの制御を行う管理施設です。一般建物で設置されている中央管理室がこれに類似します。防災に対する設備として、自動火災報知設備、スプリンクラー設備、屋内消火栓設備、消防用ポンプ、通信・非常用放送、非常用エレベーター、電気防災設備などの24時間監視制御体制が要求されています。

国土交通省は、住宅などの超高層建築物や大規模建築物群の安全確保策について検討の方向性を固め、社会資本整備審議会建築分科会に提示しました。防災対策として、中間階避難や避難用エレベーター設置、食料と生活用水の備蓄空間の確保を検討課題としてあげています。特に火災時には、一斉避難となるため、中間階やゾーンに分けて避難スペースを設置するのが一般的な対策となっています。

### 5 まとめ

超高層マンションの歴史は、約40年となります。建物の構造や防災計画は、過去の災害例や環境を把握することによって、進歩・改善されています。これらのことをデベロッパーや設計者、施工者が知っているだけでなく、住民が自分の建物の特徴や

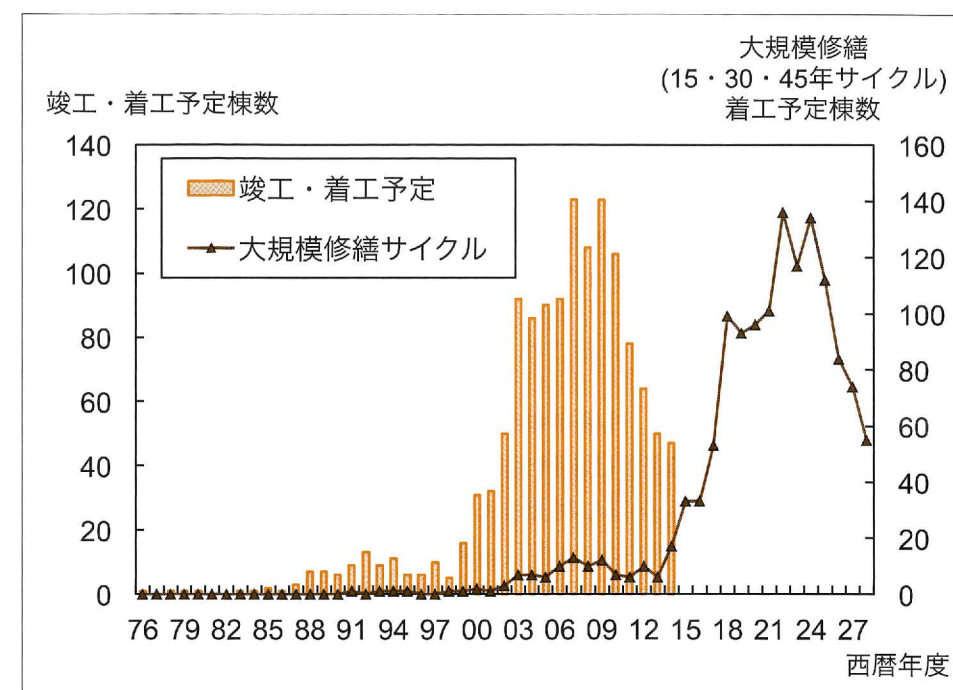


図1 超高層マンション竣工・着工数（（株）不動産経済研究所—超高層マンション市場動向2015—より筆者が加工作成）

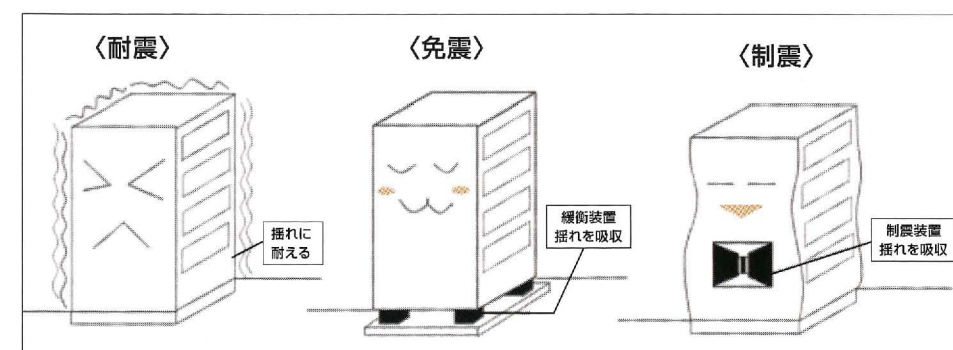


図2 免震・制震・耐震のイメージ図

避難計画を把握しておくことは、災害時のパニックを低減させるためには必要不可欠です。

東日本大震災後、注目されているのは、マンション内の日ごろからのコミュニケーション活動です。防災訓練などを実施しているマンションは多いですが、住民同士の顔を把握し、日ごろからコミュニケーションをとることにより、いざというときの助けになります。このような背景から、超高層マンションの入居当初から、自分達でできる防災対策や住民のコミュニケーション活動を行うところも増えてきています。

建物の維持保全には調査や確認が必要ですが、1棟で1つの街と同様の規模となる超高層マンションの維持保全には、まちづくりの考え方と同じで、建物そのものが健全な状態であること、安全な防災対策がなされていること、そして、住民の防災意識を含めたコミュニケーションができていくことが重要な要素だと考えています。



## 2つの「老い」と戦う ～築41年のマンションの未来像を見据えて～

宮の森グランドハイツ管理組合法人（札幌市）  
理事長 伊沢 昌太郎



### 1 はじめに

当マンションは、札幌市中央区に位置し付近には緑豊かで閑静な円山公園や北海道神宮がある恵まれた住環境で、交通の利便性も良く徒歩3分で地下鉄西28丁目駅や西28丁目バスターミナルに行けます。建物は築41年となり、鉄骨・鉄筋コンクリート造12階建て1棟、住戸144戸で、広い前庭、屋内・屋外の駐車場、駐輪場も備わっています。

### 2 1つ目の「老い」…マンションの老朽化

築30年を数えるころから、様々な部分に老朽化の症状が現れるようになりました。25年前、給排水管交換工事が必要となった時に少なからぬ金額を臨時徴収した苦い経験に懲りて、現在は修繕積立金を全戸平均12,000円ほど徴収していて、大規模修繕工事を2度できる位の残高となりました。

外壁塗装を主とする大規模修繕は5年前に終わっていますが、今年から来年にかけては、エレベーター4基の耐震とシステム変更等のニューアル工事、変電室のトランス交換工事を予定しています。昨年末には給水管の破裂による漏水事故で12階から1階まで16戸に浸水し、大慌でする一幕もありました。

また、全戸への給湯と冬期間の暖房を供給する重油燃焼ボイラーが2基ありますが、高齢者の増加に伴い、暖房期間を7か月から現在は10月から翌年5月までの8か月に延長しています。ボイラーは建築当時の古強者で今では製造がされていないので、何とか小修理を重ね年1回の法定定期検査等も通過しています。新しい機器との交換が来年以降の大きな問題です。重油、ガス等の燃焼方式の選択、暖房稼働時期を外した工期、経費等々の問題を検討していく予定です。

### 3 2つ目の「老い」…居住者の高齢化

マンションが古くなるに連れて、居住者も年を重ねてきました。65歳以上の高齢者が居住する住戸

は、全戸の半数以上となっています。1人暮らし、夫婦、家族と生活の形は様々ですが、毎年悲しいお別れ等で1人暮らしになるケースもあります。

当組合ではコミュニティを深める行事として、毎年前庭で行う夏祭りと、日帰りバス旅行を実施してきました。毎年7月末の夏祭りは、親睦の場としてのほか、ビンゴゲーム等の遊びを取り入れて大いに盛り上がります。ケータリングによる飲食物が結構あるせいか、いつも高齢者の方々の参加が多いのですが、旅行は、昨年まで多かった高齢ご夫婦の参加が今年は大幅に減りました。聞いた話では、認知症の進行や足腰の衰えで参加を見合わせているようです。

管理組合運営のモットーとして「安全と安心」な生活を掲げていますが、正直なところ十分な高齢者対策を行っているとは言えません。個人生活のプライバシー問題もあり、見守りや声かけなども慎重に考えていこうと思っています。また、警備会社のシステムを利用したの安否確認も、今後の検討材料と考えています。

### 4 むすび

当組合は、今や高齢者マンションと言えるでしょう。当組合の役員も、大半が65歳以上ですが、若手の居住者が仕事を理由に役員を辞退するのが大きな理由です。しかし、これから10年先、20年先の未来像を考えると、建物の老朽化については建替えであれ、売却やその他の方法であれ、対策を進めるための組合員の合意形成には時間がかかります。これらの再生方法の中には、高齢居住者にとって辛いものもあるでしょう。どこにポイントを当てて進めて行くべきか、早く論議の場所を作りたいと考えています。

そのためにも、当組合の役員を固定された人たちだけではなく、来年からは輪番制も取り入れていくことを考えています。



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.90

### 「マンションみらいネット」がすべて解決!!

管理組合や組合員が抱える心配事を「マンションみらいネット」がまとめて解決します!

#### ポイント1. 将来の修繕工事に備えることができる。

「マンションみらいネット」は、マンション管理に関わる様々な情報（組合運営状況、修繕履歴、図書類等）を電子データとして整理・保管するシステムですので、次回修繕時に蓄積したデータを参考にしながらムダを省いた**効率の良い工事の実施**が可能となります。

また、登録情報はインターネットを通してすべての組合員が常に情報共有できるしくみになっていますので、工事実施時に組合内の**合意形成の円滑化**にも寄与します。

#### ポイント2. 管理組合のコミュニティ活動に活用できる。

「マンションみらいネット」に登録すれば、管理組合のコミュニティ活動をサポートする様々な機能が利用できます。

【お知らせ】（「電子掲示板」）では、理事会から組合員に対してイベントの案内や自治体情報の提供等ができますし、【組合スケジュール】では、建物の点検日やお祭りの開催日等、様々な組合内行事をカレンダー形式で案内できます。

更に、役員間等で会話ができる双方向型の電子掲示板【**理事会用掲示板**】を活用すれば、忙しくて理事会に出席できない役員の意見を反映することも容易になります。

「マンションみらいネット」は、**コミュニティ活動の円滑化**をもたらします。

#### ポイント3. マンション管理のレベルアップが図れる。

「マンションみらいネット」の登録管理組合には、毎年データの更新時に【**マンション管理状況比較一覧表**】を作成し、お渡しいたします。

【**マンション管理状況比較一覧表**】は、国土交通省が、マンションを適切に維持管理するために管理組合がなすべき対応等について示した【**マンション管理標準指針**】の内容と、【**マンションみらいネットに登録された全てのマンションの平均値**】の内容を、自分たちの登録内容と比較できる一覧表です。

国の指針や他のマンションの状況を知ること、自分たちの管理の問題点を把握し、改善に向けた取り組みに着手することができます。

「マンションみらいネット」は、**管理のレベルアップ**を導きます。

あなたのマンションでも「マンションみらいネット」をぜひ活用してください!

無料!!

マンションみらいネットの説明にマンション管理士が伺います!

<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めます!



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。

### 保証料等について

10年返済で1000万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

### 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をご覧ください。

[<http://www.jhf.go.jp/>]

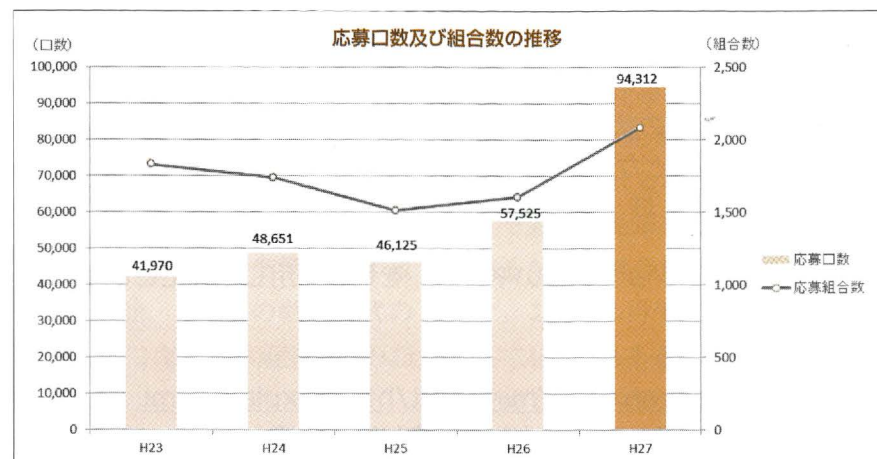
## 住宅金融支援機構からのお知らせ

### 平成27年度「マンションすまい・る債」積立組合の募集結果について

平成27年度の募集結果につきましては、募集口数100,000口（1口50万円）に対し、過去最高となる応募口数94,312口、応募組合数2,082組合の皆さまにご応募いただきました。この場を借りて厚く御礼申し上げます。

今年度は、応募できる管理組合の要件緩和や、管理会社による関係書類の代理受領を可能としたこと、マンション共用部分リフォーム融資を利用する際の金利引下げ（△0.2%）など、管理組合の皆さまがより活用しやすいよう制度改正を行いました。

ぜひ、来年度も「マンションすまい・る債」をご活用いただきますようお願いいたします。



お問い合わせ先・資料請求先

住宅金融支援機構お客様コールセンター 住宅債券専用ダイヤル 0120-0860-23

## Hello, New Face

9月、10月に新規登録された44管理組合（マンションみらいネットの登録を含む）をご紹介します。  
皆様どうぞよろしくお願いいたします。

### 平成27年9月登録の26管理組合

名称	所在地
クリオ宮の沢壱番館	北海道札幌市西区
トーカンマンション若園町	岩手県盛岡市
ダイアパレスアスティオン東仙台	宮城県仙台市宮城野区
日神パレスステージ春日部中央	埼玉県春日部市
キャッスルマンション北本	北本市
クイーンズレゾン千葉県庁前	千葉県千葉市中央区
セボン中野	東京都中野区
アビテ西荻窪パークサイド	杉並区
パシフィック大久保	新宿区
デュオスカーラ渋谷	渋谷区
オリエント水元公園ハウス	葛飾区
ロイヤルガーデン立川けやき台第2	立川市
サニークレスト聖蹟桜ヶ丘	多摩市
アーバンパレス武蔵野	西東京市
ハイマート町田	神奈川県相模原市南区
ルネ鎌倉植木	鎌倉市
フジタ第五箱根山マンション	足柄下郡箱根町
エーデ城山	大阪府堺市南区
アーピング千里中央 SEASONS	豊中市
メゾンドール錦織公園	富田林市
渦森団地15号館	兵庫県神戸市東灘区
アースコート小倉原町	福岡県北九州市小倉北区
三井飯倉ハイツ	福岡市早良区
ライオンズマンション寄宮第4	沖縄県那覇市
ライオンズシティ金城	那覇市
大建ハーバービューマンション	那覇市

### 平成27年10月登録の18管理組合

名称	所在地
パストラルハイム麻生2番館	北海道札幌市北区
エメラルドグリーン平和通	札幌市白石区
ロイヤルパレス大町	宮城県仙台市青葉区
さらさ荒川沖	茨城県土浦市
入間黒須住宅	埼玉県入間市
サンプラザ市川第2	千葉県市川市
巣鴨日伸ハイツ	東京都豊島区
ホームズ田園調布南	大田区
ハイツ北上野	台東区
シャルムコート上野公苑	台東区
管理組合法人アルカディア錦糸町	墨田区
宮崎台グリーンハイツ	神奈川県川崎市宮前区
ライオンズマンション国際	横浜市西区
D'レスティア上大岡	横浜市港南区
ライオンズマンション江戸堀	大阪府大阪市西区
夙川台サンハイツB棟団地	兵庫県西宮市
フロックス西明石	明石市
ロマネスク大濠	福岡県福岡市中央区



# センターからのお知らせ

## 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様に、マンション管理に関する Q & A、裁  
判例、関係法令および使用細則モデルなどの有用な情報をホーム  
ページ上で提供するものです。是非ご利用ください。

詳細は、当センターの HP [http://www.mankan.or.jp/03\\_supportnet/supportnet.html](http://www.mankan.or.jp/03_supportnet/supportnet.html) をご覧ください。



## 編集 後記

今年も残りわずかとなりました。街では、ショッピング街に限らずビルが林立す  
るオフィス街の目抜き通りなど至る所が豪華なイルミネーションに飾られます。  
赤、青、黄の煌びやかな光の波が織りなす幻想的な造形世界に、恰もテーマパー  
クにワープしたような錯覚に陥ります。クリスマスのみならず年末年始まで続く  
イベントは、冬の夜の凍えた身体にホッとした暖かな明かりを灯します。

今月の特集は、「決算前に管理組合が行う準備」についての記事です。ご参考に  
してください。

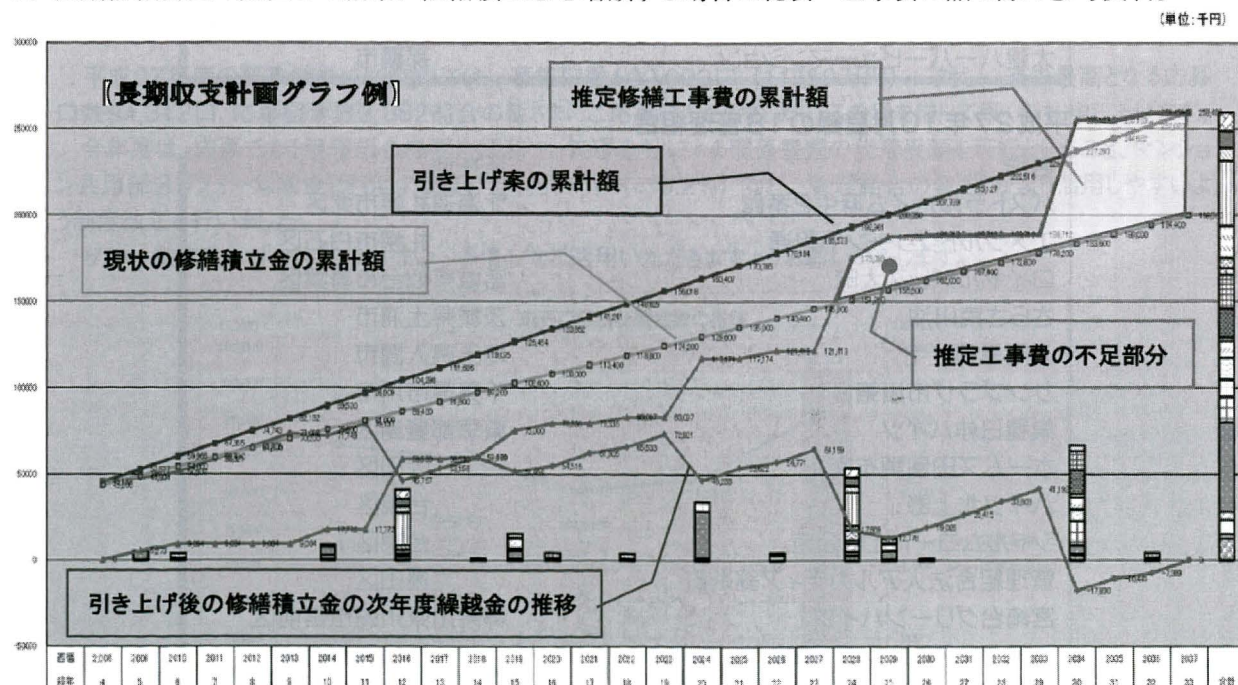
さて、今年1年間、小誌をご愛読頂きまして誠にありがとうございました。来年  
も引き続きご愛読の程お願い申し上げます。また、読者の皆さまが、良い年をお  
迎えなるよう祈念しています。

## 長期修繕計画のセカンドオピニオンとして 長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービスのご案内

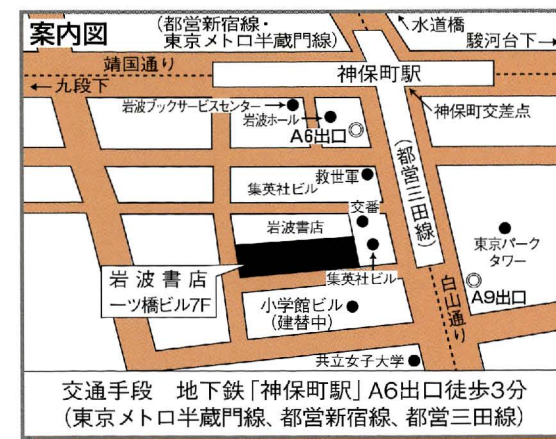
当センターでは、マンション管理組合の皆様が現在の長期修繕計画や修繕積立金の額を見直しする際に、  
比較検討の目安としてご利用いただけますよう、概略の「長期修繕計画」の作成とこれに基づく「修繕積立  
金の額」を算出するサービス（有料）を行っています。是非、ご活用ください。

### このサービスを利用していただける事例

1. 現状の長期修繕計画の内容や修繕積立金の額が適切かのチェックに利用。
2. 専門家から提出された長期修繕計画の内容と修繕積立金の額の設定についての比較検討に利用。
3. 長期修繕計画の見直しの結果、修繕積立金を増額する場合の総会・理事会に諮る際の参考資料。



- お問合せ先 技術部 TEL 03-3222-1519
- 詳しくは、こちらから [http://www.mankan.or.jp/07\\_skillsupport/skillsupport.html](http://www.mankan.or.jp/07_skillsupport/skillsupport.html)



## 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 12月号

平成 27 年 12 月 15 日発行 第 360 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。



*Monthly Condominium Management Center Journal*

