

月刊

第362号 平成28年2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

2016

No.362

Monthly Condominium  
Management Center Journal

2

# マンション 管理センター通信

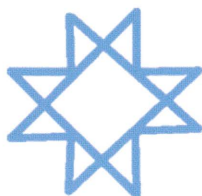
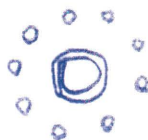
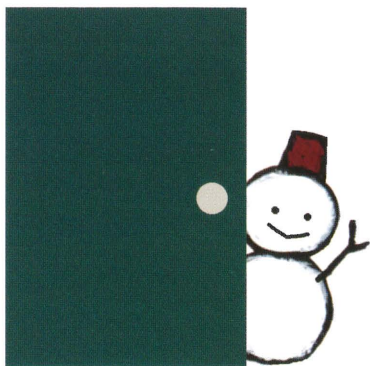
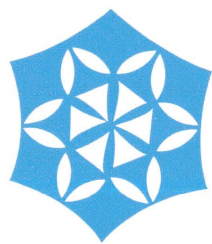
特集1

電力の小売全面自由化について

特集2

管理組合の運営全般に関する相談事例から

■マンション管理基礎講座 管理組合法人の基礎知識 第3回



senoo  
picq.

## ◆ 書籍のご案内 ◆

### 長期修繕計画標準様式・ 作成ガイドライン活用の手引き

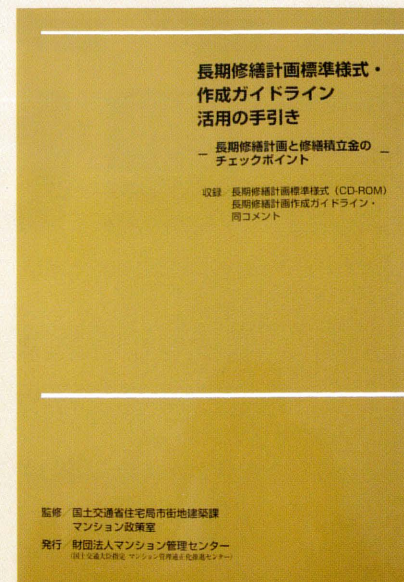
— 長期修繕計画と修繕積立金のチェックポイント —

監修／国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室

編著・発行／公益財団法人マンション管理センター

収録／長期修繕計画標準様式（CD-ROM付）

長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント



定価：2,570円（税込・送料93円）  
登録会員：2,310円（税込・送料93円）

#### I 解説編

新築マンションの購入予定者、又は既存マンションにおいて見直しを行おうとする管理組合を対象として、長期修繕計画の内容と修繕積立金の額について、国土交通省において策定された「長期修繕計画作成ガイドライン」に沿った具体的な次のチェックポイントを解説しています。

- ①「長期修繕計画標準様式」を用いたチェック方法
- ②「長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス<sup>(\*)</sup>」を利用したチェック方法

\*：当センターが行う概略の長期修繕計画の作成と修繕積立金を算出するサービス

（詳細はホームページをご覧ください。http://www.mankan.or.jp/07\_skillsupport/skillsupport.html）

#### II 資料編 ・長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント ・長期修繕計画標準様式（CD-ROM付）

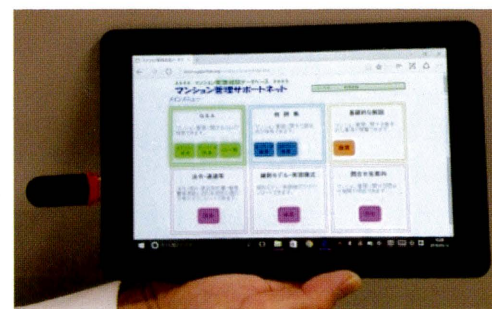
お問い合わせ先：出版部 TEL：03-3222-1535

## 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）を受付中です。

- 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、実務様式およ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。

- マンション管理サポートネットは当センターよりご送付する起動用CD-ROMまたはUSBで起動します。マンション管理サポートネットは管理組合等の団体はもちろん組合員やマンション管理士等個人でも利用可能です。



起動用 USB でサポートネットを起動した状態

○お問い合わせ先 管理情報部 TEL 03-3222-1517

○詳細とお申し込みは、こちらから [http://www.mankan.or.jp/03\\_supportnet/supportnet.html](http://www.mankan.or.jp/03_supportnet/supportnet.html)

# マンション 管理センター通信

## CONTENTS

平成28年2月号（通巻362号）

### 特集1

#### 電力の小売全面自由化について

山口 真吾（経済産業省 資源エネルギー庁 電力・ガス事業部政策課  
電力市場整備室 市場制度二係長）

### 特集2

#### 管理組合の運営全般に関する相談事例から

（公財）マンション管理センター管理情報部

### 連載 マンション管理基礎講座

#### 管理組合法人の基礎知識 第3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

#### 管理費・修繕積立金の適正な管理に関する相談から

吉澤 邦彦（（公財）マンション管理センター管理情報部 参与）

### 行政情報

#### マイナンバー制度導入に関するマンション管理組合の留意点

吉岡 順子（公認会計士・税理士）

### 各地からの情報

#### 管理規約改正に至るまでの管理組合の取組

菅原 多美枝（勤住協北方マンション管理組合（岡山市）元理事長）

### マンションコラム

#### いつかやってくる建替えのために

犬塚 浩（京橋法律事務所 弁護士）

### 活躍するマンション管理士（第121回）

#### マンションの床の傾き修復の援助に取り組む

田口 精一（マンション管理士 長崎市在住）

### 技術レポート

#### 超高層マンションの大規模修繕工事 第3回

#### — 管理組合の取組と長期修繕計画の考え方 —

永井 香織（日本大学生産工学部建築工学科 准教授）

### マンションみらいネット インフォメーション NO.92

### センターからのお知らせ

# 電力の小売全面自由化について

経済産業省 資源エネルギー庁 電力・ガス事業部政策課

電力市場整備室 市場制度二係長 山口 真吾

## 1 電力の小売全面自由化とは

これまで家庭や商店向けの電気は、各地域の電力会社（東京電力、関西電力等）（以下、「一般電気事業者」という。）だけが販売しており、家庭や商店では、電気をどの事業者から買うか選ぶことはできませんでした。

2016年4月1日以降は、電気の小売業への参入が全面自由化されることにより、家庭や商店も含む全ての消費者が、ライフスタイルや価値観に合わせ、電力会社や料金メニューを自由に選択できるようになります。

家庭の場合、戸建て住宅に限らず、マンション（又は集合住宅）においても、各戸が個別に一般電気事業者と契約している場合は新規参入の小売電気事業者<sup>\*1</sup>から電気を買うことが可能となりますが、マンションによっては管理組合等を通じて全体で一括して契約を行っている場合（高圧一括受電契約）

があります。これは、受電設備の所有や維持・管理を行うなど、受電実態を有するマンション一括受電事業者が各戸に電気を供給するもので、マンション全体で電気事業者との高圧契約に切り替えを行うことで共用部分や専有部分の電気料金の削減等を行うサービスです。既に小売が自由化されている高圧以上の区分（図1参照）において行われている形態ですが、一般的に長期契約となっているケースが多いため、各戸が個々に小売電気事業者を選択できるかについては、お住まいのマンションの管理組合等にご確認ください。

※1 小売電気事業者：電気の小売供給を行うことについて、政府の登録を受けた事業者

## 2 電力の小売自由化の歴史

電力の小売自由化は、工場などの大口消費者については、すでに実現しています。

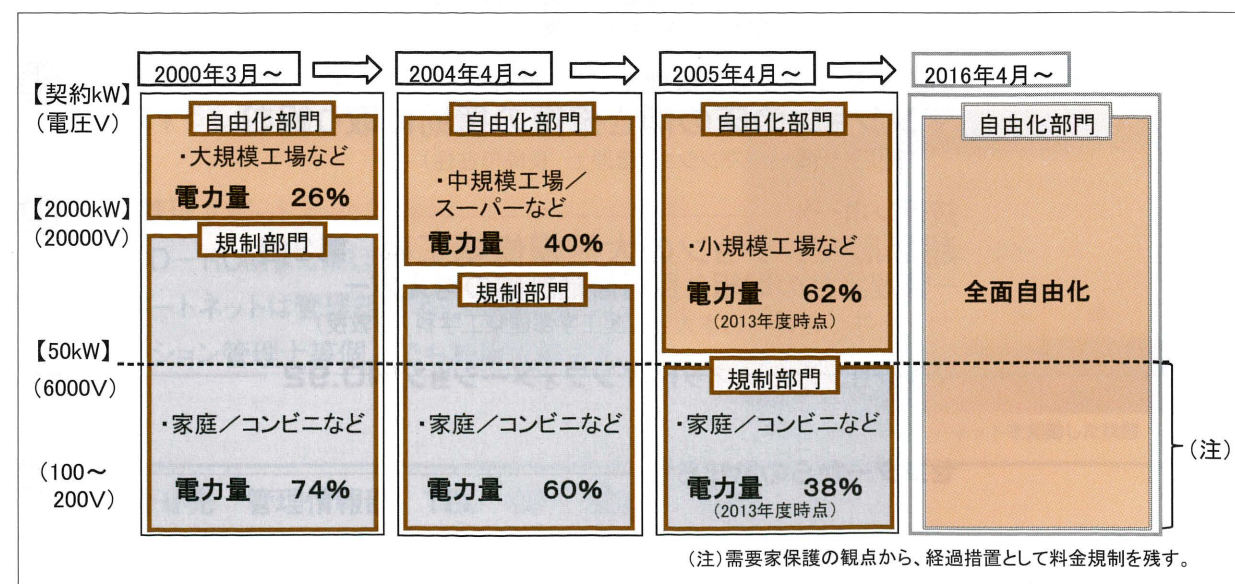


図1 電力小売自由化の歴史

最初の小売自由化は、2000年3月に始まりました。はじめは、「特別高圧」区分の大規模工場やデパート、オフィスビルが電力会社を自由に選ぶことができるようになり、新規参入した電力会社からも電気を購入することが可能になりました。

その後、2004年4月・2005年4月には、小売自由化の対象が「高圧」区分の中小規模工場や中小ビルへと徐々に拡大していきました。

そして、2016年4月1日からは、「低圧」区分の家庭や商店などにおいても小売電気事業者が選べるようになります（図1参照）。

## 3 電力供給の仕組み

電力の小売全面自由化後も、物理的な電力供給の仕組みには原則変更はありません。

電力は、以下の図2の通り、発電所→送電線→変電所→配電線の経路をたどり、各消費者まで供給されています。また、電力の供給システムは、(1) 発電部門、(2) 送配電部門、(3) 小売部門の大きさに3つの部門に分類されます。

- (1) 発電部門とは、水力、火力、原子力、太陽光、風力、地熱などの発電所を運営し、電気を作る部門です。
- (2) 送配電部門とは、発電所から消費者（各家庭を含む）までつながる送電線・配電線など

の送配電ネットワークを管理します。物理的に電気を家庭に届けるのは、この部門の役割です。また、ネットワーク全体で電力のバランス（周波数等）を調整し、停電を防ぎ、電気の安定供給を守る要となるのも、この部門です。

(3) 小売部門とは、消費者（各家庭を含む）と直接やりとりをし、料金メニューの設定や、契約手続などのサービスを行います。また、消費者が必要とするだけの電力を発電部門から調達するもの、この部門の役割です。電力小売全面自由化により、小売部門において、新たに事業者が自由に参入できるようになります。

発電部門はすでに原則参入が自由となっていますが、送配電部門は安定供給を担う「要」のため、電力小売全面自由化後も引き続き、政府が許可した企業（現在の一般電気事業者）が担当します。そのため、どの小売電気事業者から電気を買っても、これまでと同じ送配電ネットワークを使って電気が届けられるので、電気の品質や信頼性（停電の可能性など）は変わりません。

なお、電気の特性上、電気の需要（消費）と供給（発電）は、送配電ネットワーク全体で一致させないと、ネットワーク全体の電力供給が不安定になってしまいます。そのため、もし小売電気事業者が、契約している消費者が必要とするだけの電力を調達できなかった場合には、送配電部門の事業者がそれを補い、消費者にきちんと電力が届くように調整します。

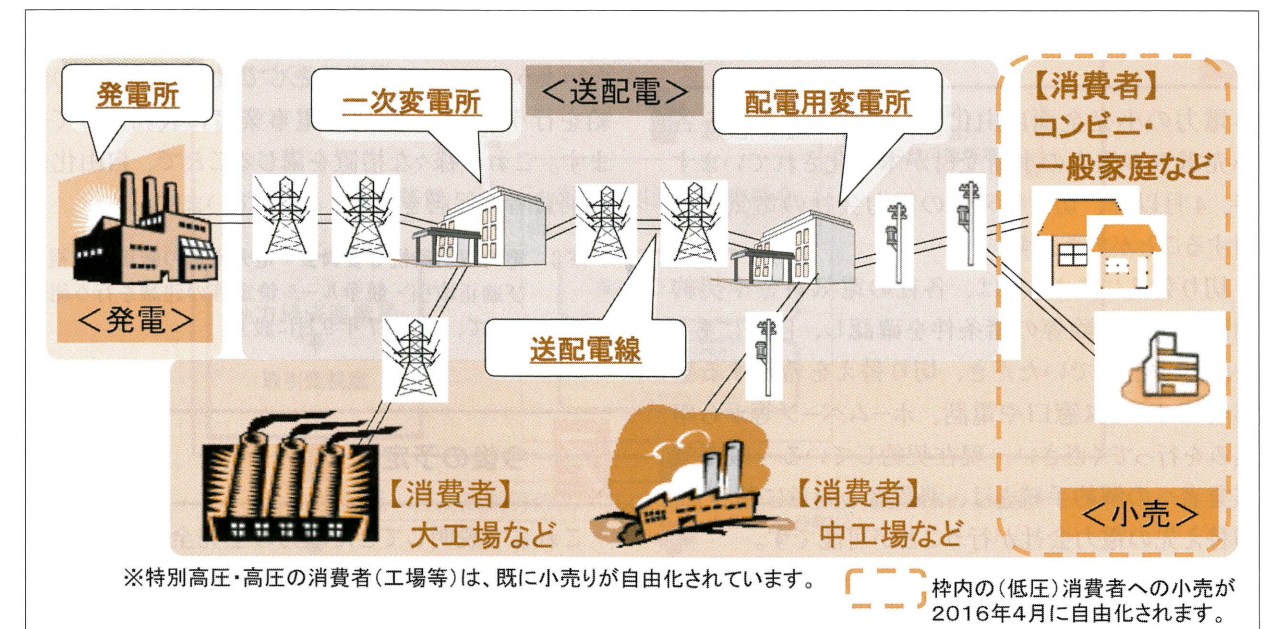


図2 電力供給の仕組み

## 4 電力の小売全面自由化で何が変わるか

電力の小売全面自由化により、これまで一般電気事業者が独占的に電気を供給していた約8兆円の電力市場が開放され、全国で約8,500万の家庭・低圧需要家等が潜在的な顧客となります。様々な事業者がこの電気の小売市場に参入してくることで、消費者は新規参入の会社を含めた小売電気事業者の選択ができるようになります(2016年1月18日現在の登録事業者数:130)。

電気の小売事業への参入者が増えることで競争が活性化し、様々な料金メニュー・サービスが登場することが期待されます。電気とガス、電気と携帯電話などの組み合わせによるセット割引や、ポイントサービス、さらには、家庭の省エネ診断サービスなどの登場が期待されるほか、太陽光、風力、水力、地熱などの再生可能エネルギーを中心に電気を供給する事業者から電気を買うことも可能となります。

その他、全国レベルで自由に電気を販売できるようになることで、「○○地方出身だから○○地方の電力会社から買いたい。」といった声に応えるほか、近くの自治体が運営する事業者から電気を買うなど、電気の地産地消も可能になります。

具体的に、どのような料金メニュー・サービスが、どのエリアで提供されるかについては、各小売電気事業者にお問合せください。

## 5 電力会社を切り替えるには

電力の小売全面自由化は、2016年1月から各小売電気事業者の事前受付が本格化されていますが、4月以降、切り替え先の電力会社の電気を利用することができます。

切り替えにあたっては、各社の電気料金や契約期間、契約解除等の諸条件を確認し、自身にあった内容を選んでいただき、切り替えを希望する事業者のサービス窓口や電話、ホームページ等から申込みを行ってください。現在契約している一般電気事業者への解約手続きは、消費者の同意に基づき、切り替え先の電力会社が行うことが可能です。

また、現在、スマートメーター<sup>※2</sup>が設置されていない場合、スマートメーターへの交換が必要となります。スマートメーターへの取替工事を要する場合、

電力会社の切替えには2週間程度の期間が必要となりますが、4月の小売全面自由化開始の直前・直後など、切替え申込み数が非常に多い場合は、切替えに時間がかかる可能性があります。

なお、4月までに電力会社の切替え等の手続きをしなかった場合でも、現在契約している一般電気事業者から、今までどおり電気が供給されます。

※2 スマートメーター：通信機能を有し、遠隔での検針等が可能となる新しい電力量計

## 6 需要家保護を図るために

電力の小売全面自由化により、家庭も含めた需要家が多種多様な事業者や料金メニューの中から選択することが可能になる一方、消費者トラブルを未然に防止することが必要になります。そのため、小売電気事業者に対し、消費者への契約条件の説明義務や、書面交付義務、消費者からの苦情や問合せへの対応義務を課し、こうした事業者に対し、電力取引監視等委員会<sup>※3</sup>が報告徴収や立入検査、業務改善の勧告を行うことができる制度としています。

また、消費者保護のための経過的な措置として競争が十分に進展するまでの間(少なくとも2020年(平成32年)3月まで)は、現在の一般電気事業者の小売部門に対し現行の規制料金の存続を求めるとともに、電気の供給を義務づけることとしています。さらに、経過的な措置の後において消費者が誰からも電気の供給を受けられなくなることを防ぐ、セーフティネットとして最終的な電気の供給を行うことを一般送配電事業者に義務づけています。これら様々な措置を講じることで、自由化後の消費者の保護を図ることとしています。

※3 電力取引監視等委員会：電力市場の厳正な監視及び適正取引・競争ルール策定等の建議を行う組織として、平成27年9月に設立。

## 7 今後の予定

これまで説明してきた電力の小売全面自由化は、2011年の東日本大震災と福島第1原子力発電所事故を契機とした「電力システム改革」の一環として進められています。

電力システム改革は、①安定供給の確保、②電気料金の最大限の抑制、③需要家の選択肢や事業者の事業機会の拡大、の3つを目的としておりますが、これらの改革を実施するにあたっての課題を十分に検証し、その結果に基づいて、課題の克服のために必要な措置を講ずべきこととしています。

具体的には、2015年6月に成立した第3弾の電気事業法改正において、小売全面自由化の実施前に検証を行うこととの規定が設けられており、電力の需給状況や電気料金水準、エネルギー基本計画に基づく施策の実施状況等の電気事業を取り巻く状況について、昨年末にかけて計5回にわたり検証の議論が行われました。

検証結果では、「小売全面自由化に向けた準備は着実に進んでいるとする一方、小売全面自由化の意義や手続きについての周知が十分なされていないことから、官民一体となって一般家庭等に対する広報活動を強化していく必要がある」等とりまとめられたところであり、本年4月に向けて、さらなる広報活動を行ってまいります。

また、電力市場における活発な競争を実現する上では、送配電ネットワーク部門を中立化し、適正な対価(託送料金)を支払った上で、どの小売電気事業者でも、自由かつ公平・平等に送配電ネットワークを利用することができることが重要です。

現在は、発電・送配電・小売の各部門を一般電

気事業者が一貫して担当していますが、送配電部門の中立性確保を図るため、発電・小売事業と送配電事業の兼業を禁止する「法的分離」を2020年4月に実施予定としています。

さらに、送配電会社がグループ内の小売電気事業者を優遇して、小売競争の中立性・公平性を損なうことのないよう、人事や会計などについて適切な「行為規制」を講じ、電力取引監視等委員会が履行状況を確認することとしています。

先述の検証については、この送配電部門の法的分離前においても実施することとなっているなど、常に検証を行いながら、この電力システム改革を進めてまいります。

## 8 参考：小売電気事業者一覧

政府の登録を受けた小売電気事業者は、ガス・石油会社、通信・鉄道会社、商社、ハウスメーカーなど、様々な業種からの参入がみられます。

小売電気事業者の一覧は、資源エネルギー庁のホームページに掲載しており、各社の供給予定区域等の情報も掲載していますのでお役立て下さい。

[http://www.enecho.meti.go.jp/category/electricity\\_and\\_gas/electric/summary/retailers\\_list/](http://www.enecho.meti.go.jp/category/electricity_and_gas/electric/summary/retailers_list/)

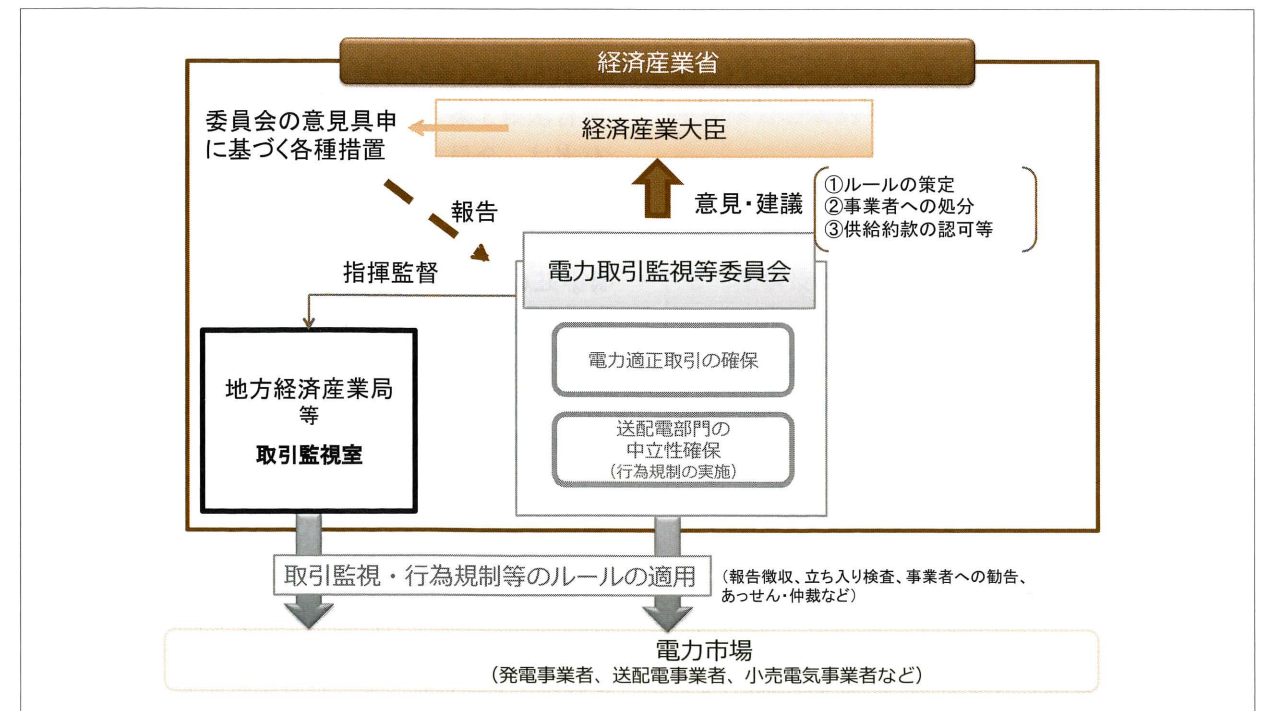


図3 電力取引監視等委員会のイメージ図

# 管理組合の運営全般に関する 相談事例から

## (公財)マンション管理センター管理情報部

### I はじめに

(公財) マンション管理センターでは、分譲マンションの管理に関して管理組合の役員および組合員等の皆さまから、電話やメール等により、管理組合の運営に関する様々な相談を受け付けております。本号では、平成27年4月1日以降に当センターに寄せられた相談の中から、管理組合の役割、管理費・修繕積立金（以下「管理費等」という。）の経理処理、管理費等の滞納等に関する事例を取り上げ、建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）および単棟型マンション標準管理規約（以下「標準管理規約」という。）の規定等に基づき、区分所有者および管理組合として注意が必要と思われる点について考えてみたいと思います。

### II 相談事例

#### 1 管理組合の役割、理事・監事の役割

**事例1** 現在、賃貸マンションに住んでいますが、今般、分譲マンションを購入することになりました。分譲マンションの管理組合の役割、理事・監事の役割等について教えてください。

#### ●区分所有権、共有持分、敷地利用権

マンションは、1つの建物を1人のオーナーが所有して各住戸を貸し出す賃貸マンションと、各住戸を区分所有者が区分所有する分譲マンションに分けられます。分譲マンションの所有者のことを区分所有者と

言います。賃貸マンションは、オーナーの責任で建物の全部を管理しますが、分譲マンションの共用部分は、区分所有者全員の責任で維持・管理します。

分譲マンションを購入すると、その住戸は購入した人の専有部分として区分所有権が発生します。同時にロビーや階段、エレベーターなどそのマンションに住む人達が共同で利用する部分、いわゆる共用部分についても共有持分が付いてきますし、マンションの敷地についても敷地利用権を取得します。つまり、分譲マンションを購入するということは、専有部分の区分所有権、共用部分の共有持分および敷地利用権の3つを手に入れることになります。

#### ●管理組合の運営

分譲マンションを購入して区分所有者になると、自動的に管理組合のメンバーになります。管理組合に加入したくないと言っても認められません。区分所有法第3条（区分所有者の団体）では、「区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び付属施設の管理を行うための団体を構成し」と規定され、区分所有者全員で管理組合を構成するとしています。このように、管理組合には区分所有者全員が参加することになりますが、全員で日常の業務を分担するのは現実的ではありません。そこで、管理組合の中に、区分所有者から選任される理事を構成員とする理事会を組織して、業務を担当します。

#### ●理事と監事

理事は総会で選任され、さらに、理事の中から理事長を選任します。この理事長が区分所有法上の「管理者」（標準管理規約第38条（理事長）第2項）になります。

理事長は総会の決議を経て管理組合を代表して

管理会社との管理委託契約等を締結します。また、理事会の業務執行等をチェックする役職として監事も置かれます。監事は理事とは別機関で、会計や理事会の活動をチェックする役割（会計監査および業務監査）を担うとても重要なポジションです。

#### ●管理組合の業務

管理組合の業務には、大きく分けて2つの大切な役割があります。1つは、住民が気持ち良く生活ができるようにルールを決めることです。これが、管理規約の作成で、その内容を見直したり修正・変更したりすることも重要な役割です。ちなみに、区分所有者が専有部分を賃貸している場合には、管理規約を、賃借人である居住者も守らなくてはなりません。

2つ目は、建物の維持・管理です。維持管理については長期修繕計画を立て、その計画にしたがって修繕工事を実行すること、および、修繕計画を定期的に見直しすることが大切な役割です。

#### ●管理運営の方法

理事会のメンバーである理事長や理事は、組合員が持回りで担当するケースが一般的です。理事長は管理組合を代表して共用部分の管理業務を担当しますが、清掃や設備点検といった実際の作業はスキルを持った管理会社等に委託するケースがほとんどです。国土交通省の平成25年度マンション総合調査の結果によれば、マンションの管理業務を、88%の管理組合が何らかの形で管理会社等に業務委託しています。

#### ●総会での意思決定

管理組合は管理会社の業務執行状況をチェックし、また、毎年の予算と収支決算や管理費等が無駄に支出されていないか等をチェックします。共用部分の維持・管理に関することは、総会において決議します。特に、重要な管理規約の作成、変更等は、区分所有者および議決権総数の3/4以上の特別多数決決議による賛成が必要です。また、建物の建替え決議は、同様に4/5以上の賛成が必要です。

総会での議決権行使は全員が出席して行うことが望ましい姿ですが、やむを得ず出席できない場合でも事前に議決権行使書で賛否を伝えることや、代理人を立てて（委任状により）行うことができます。

マンション管理の主体は、あくまでも区分所有者全員で構成する管理組合です。管理組合としては、

全ての管理業務を管理会社に委託していても、業務の執行状況をチェックするなど自分たちのことを自分たちで行うという自覚を持って、それに参加するという気持ちが大切です。

#### 2 管理費等の会計処理

##### (1) 通常総会までの支出

**事例2** 会計期間は4月1日から翌年の3月31日までで、通常総会は5月末に開催しています。次年度の予算は通常総会で承認を得ていますが、翌年の4月1日から5月末の通常総会までの期間の管理費用の支出は予算未承認の状態で支出していますが、問題ないですか。

管理組合が契約している管理会社や設備点検業者等外部への支払いは、総会で予算承認を得ていないことを理由に当該経費を支払わないというわけにはいきません。そのため現状ではこのような支払いは黙認されていますが、原則的には前もって総会の承認を得ておくことが適切です。

標準管理規約第58条（収支予算の作成及び変更）第3項と第4項では、新会計年度開始後、予算案の承認を得るまでの期間において支出することがやむを得ない経費の支出を理事会決議を得てすることができること等が規定されています。管理組合としては、このような規定を参考に管理規約を改正し、当該経費の支払を明確化することをお勧めします。

#### ※標準管理規約（抄）

（収支予算の作成及び変更）

**第58条** 1～2項（略）

3 理事長は、第56条に定める会計年度の開始後、第1項に定める承認を得るまでの間に、以下の各号に掲げる経費の支出が必要となった場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。

- 一 第27条に定める通常管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
- 二 総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であつて、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得

得ないと認められるもの

4 理事長は、前項に定める支出を行ったときは、第1項に定める収支予算案の承認を得るために開催された通常総会において、その内容を報告しなければならない。この場合において、当該支出は、その他の収支予算とともに承認されたものとみなす。

## (2) 団地管理組合会計の区分経理

**事例3** 戸数や形が少しずつ異なる3棟で構成される団地で、団地管理組合だけの運営が行われており、管理費と修繕積立金のみを分けて経理しています。ある組合員の意見では棟別の区分経理も必要ではないかとのことですが、このような団地の区分経理は、どうすれば良いでしょうか。

各棟の共用部分がその棟の区分所有者の共有となっている団地で、各棟の戸数や形が少しずつ異なる団地においては、棟によって費用の掛かり方が異なり、棟ごとの区分経理が好ましいと言われています。

標準管理規約（団地型）第30条（区分経理）第1項では、管理費、団地修繕積立金、各棟修繕積立金に分けて経理し、さらに同条第2項では棟ごとに区分して経理することが規定されています。この場合の管理費会計では、団地全体の収支計算書と貸借対照表の2表、団地修繕積立金会計でも同じく2表、各3棟別の修繕積立金会計では同じく収支計算書と貸借対照表の各2表の計6表が作られることになり、合計10表となります。

この他に、駐車料などの会計区分も加わることも考えられます。このように棟別区分経理を行うと、決算書を含む会計資料はその分増えますが、各棟間の費用負担に係るトラブルを避けるためにも、棟別に区分経理することが適切と言えるでしょう。

## (3) 会計処理の継続性

**事例4** 理事長が変わるたびに費用の支出を計上する費目を変えるなど、会計処理方法を変えています。このような経理で良いのでしょうか。

管理費等の支出が適正かどうかを判断する時、予

算との対比の他に、過去の支出と比較することがあります。このため過去の会計処理と現在の処理に、一貫性があることが求められます。一貫性がないと、的確な比較ができません。支出を過去の費目とは別の費目に変更して計上すると一貫性がなくなり、比較が困難になることがありますので、計上する費目を変更しようとする場合には注意を要します。

当センター発行の「マンション管理組合会計の手引き」によれば、会計処理の一般原則の中には「継続性の原則」があります。これは「管理組合会計は、その処理の原則および手続きを每期継続して適用し、みだりにこれを変更してはならない」とする原則で、会計報告書の期間的な比較の可能性を確保し、理事長等の責任者の恣意的な会計処理を抑制することを目的としています。

したがって、会計報告書の期間比較を可能にするために、管理組合として一度選択した会計処理の方法は、正当な理由のない限り変更せずに、継続して適用しなければなりません。

会計処理の継続性を維持するためには、基本事項をルール化しておく方法が考えられます。会計に係るルールを管理規約や経理細則に定めることをお勧めします。標準管理規約の定め、会計処理細則は、当センターの「マンション管理サポートネット」に収録していますので参考にしてください。

## 3 管理費等の滞納

**事例5** 組合員Aは、「理事会運営に不満がある。」との理由で、管理費等の支払いに応じません。既に6ヶ月間滞納していますが、管理組合として今後はどのような方法で対応すれば良いでしょうか。

### (1) 管理費等の負担義務

組合員は、区分所有法第19条（共用部分の負担及び利益収取）および標準管理規約第25条（管理費等）の規定に従い管理費等を納入しなければなりません。「管理組合運営等に対する不満」や、「管理業者の業務に対する不満」等の理由により納入されない場合が考えられますが、このような理由で管理費等の負担義務を免除されることはありません。

### (2) 管理費等の滞納処理

管理費等の滞納処理について、平成17年12月

に国土交通省が公表した「マンション管理標準指針」（以下「管理標準指針」という。）では、「標準的な対応」として「滞納の期間が3ヶ月以内に、文書等による督促などを行っている。」こと、さらに、「望ましい対応」として「滞納の期間が3ヶ月を超えた場合、速やかに少額訴訟等の法的手続きの行使について検討を行い、滞納の期間が6ヶ月になる前に対応方針を決めている。」こととしています。

管理組合としては、管理標準指針等を参考にし、理事が交替になった場合でも滞納管理費等に対する督促等が一定の方法により継続的に実施できるよう、滞納の理由および状況等に応じた滞納処理について具体的に取り決め、細則等により規定しておくことが必要でしょう。

滞納処理について、①文書・電話・訪問による督促、②内容証明郵便（配達証明付）による督促、③民事調停、④支払督促の申立、⑤少額訴訟、⑥通常訴訟、⑦強制執行等の方法が考えられますが、滞納理由、滞納期間、滞納金額、滞納者の居住地等を確認し適切な滞納処理の方法を選択することが大切です。例えば、始めから支払を拒否している場合や滞納が長期化している場合は法的措置を検討することも必要です。なお、管理組合が滞納管理費等の督促方法等を検討する際は、当センター発行の「管理費等の徴収及び初期滞納対応マニュアル」を参考にしてください。

### (3) 管理費等支払請求権の時効問題

管理費等の滞納処理において特に留意しなければならないことは、時効の問題です。管理費等の支払請求権の消滅時効について、最高裁判所は平成16年4月23日\*（判時1861号38頁）により5年説に立つことを明確にしました。滞納管理費等をいつまでも放置し滞納者が時効の援用をした場合、当該滞納管理費等については請求することができなくなります。

管理組合としては、管理費等滞納が長期化するような場合には、法的措置により判決を得るなどして時効完成を阻止し、時効期間を再スタートさせることを検討する必要もありますので注意してください。

## 4 売却時の注意点

**事例6** 専有部分を売却しようとする組合員Aから、今までAが納めた修繕積立金の返還を求めら

れていますが、管理組合は既に収納した修繕積立金をAに返還しなければならないのですか。

組合員の異動により管理費等の負担義務者が変更になる場合、本事例のような返還請求のほかに、前組合員から「所有権移転日を基準にして管理費等を日割計算し返還してほしい。」等の要望を受けることがあります。標準管理規約第60条（管理費等の徴収）第5項では、管理組合が一旦収納した管理費等について、組合員は返還請求または分割請求をすることはできないと規定していますので、返還請求等に応じることはできません。ただし、誤って収納された場合等は除きます。

### (1) 管理費等の返還請求、分割請求の禁止

標準管理規約第60条（管理費等の徴収）第5項の規定は、組合員の異動のたびに管理費等を日割計算し返還すると管理組合の会計が不安定なものとなり、また、当該組合員が既に支払った修繕積立金の返還のために修繕積立金を取り崩すと、修繕計画に支障をきたすことになるために、これを認めないこととしたものです。

また、法律的には、各組合員が提出した管理費、修繕積立金などは、総有的または合有的に区分所有者全員に帰属し、各組合員はこれについて持分を有しているのであるから、区分所有権が譲渡された時は、管理組合の構成員としての地位は、その持分を含めて譲受人にそのまま引き継がれることになります。区分所有関係が存続している限り、区分所有権の譲渡が行われても、管理組合の構成員の交替が起こるだけで、譲渡人は管理組合を脱退することに伴いその持分の払い戻しを請求できるという関係にはないと考えられています。

### (2) 管理費等の精算

管理組合としては、組合員の異動の情報を入手した際には、上記の考え方にに基づき、管理費等の収納が円滑に行えるよう、また、管理費等の返還等が発生しないよう、宅地建物取引業者や新旧組合員に対し管理費等の清算は当事者間で行うことを伝えるなどの対応も必要でしょう。

※編註：※印の判決全文は、当センターが運営する「マンション管理サポートネット」に収録されています。

# 管理組合 法人の 基礎知識

第3回

佐藤貴美法律事務所 弁護士  
佐藤 貴美



## 1 はじめに

前号、前々号と「管理組合法人の基礎知識」として管理組合法人（以下「法人」といいます。）の設立から運営に至る概要などを見てきました。最終回の今回は、管理業務の適正化のため講じられている法人の内部統制等の仕組み、法人の解散および法人化の意義について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 マンションの管理業務の適正化のための仕組み

### (1) 法人の活動（とりわけ代表理事の活動）に対する監視・監督・統制

前号で紹介したとおり、法人は、法令上は理事が対外的に代表し、区分所有者を代理するとともに、対内的に事務を執行します。そして、多くの法人では、理事を複数置き、かつ、その内から理事長を代表権ある理事として選任する形を採っていると考えられます。

この理事長（代表理事）は、法人格なき管理組合（以下「管理組合」といいます。）のときと同様、区分所有者のために活動する責務を負いますが、その業務執行の結果として、区分所有者が義務や責任を負うこともあります。理事は善良なる管理者としての注意義務のもとで業務を遂行すべき立場にありますが、法人の活動が適切に行われ、マンションの管理業務の適正化が図られるためには、そのよ

うな理事自身の自律に委ねるだけではなく、法人としての組織的な内部統制の仕組みや、個々の区分所有者による監視などが重要となります。

### (2) 法人内部での組織的な統制

区分所有法は、法人の活動、とりわけ（代表）理事に対する内部統制等の仕組みを、以下のように整備しています。

#### ①集会（総会）による統制

法人の事務は、区分所有法で規約の定めが必要と定めるもののほか、「すべて集会の決議によって行う」こととされています（法52条1項）。また、管理組合のときと同様、理事は、毎年1回一定の時期に総会において事務の報告をしなければならないとされ、さらに、総会決議で理事を解任することが可能となっています（法43条、47条12項、49条8項）。

以上のような総会の役割が適切に発揮されることにより、法人の活動の適正化を図ることが期待されています。

#### ②理事会による統制

法人の事務は、「規約で理事その他の役員が決するものとすることができる」とされ（法52条1項ただし書）、かつ、理事が数人いる場合には、「理事の過半数で決する」こととなります（法49条2項）。そこで、法人の事務を理事の多数決により処理するため、理事会が設置されるのが通常です。

代表理事の対応についてもこの理事会、とりわけ理事会の構成メンバーである代表権をもたない理事が、法人の事務の決定等に参画するとともに、代表理事の活動に対し適切なチェック機能を果たすことによって、法人の活動の適正化を図ることが期待されています。

#### ③監事による統制

監事は、法人の業務の執行状況および理事の業務の執行状況を監査し、総会に報告し、必要に応じて総会を招集することができる（法50条3項）、法人では必ず置かなければなりません（同条1項）。

この法定の機関である監事が適切に業務を遂行することによって、法人の活動の適正化を図ることが期待されています。

### (3) 個々の区分所有者による監視・監督

個々の区分所有者は、総会での発言や議決権の行使などを通じて、理事の業務執行のあり方について監視・監督することが基本です。

また、総会決議で理事を解任できるほか、理事に不正な行為その他その職務に適さない事情がある場合には、各区分所有者は、その解任を裁判所に請求できるとされています（法49条8項・25条）。

さらに、以上のような直接的な対応のほか、前記(2)の組織的な統制機能を適正に発揮させるため、規約に定めがあれば理事会議事録などを閲覧し、理事会の活動のあり方を総会で問題提起をしたり、監事による監督状況が不十分である場合などは、総会決議による解任や、裁判による解任請求（法50条4項・25条）なども視野に入れつつ、その責務を果たすよう求めていくことも考えられます。

いずれにしても、管理業務の適正化は、管理組合のときと同様、最終的には区分所有者の意識にかかっているところです。区分所有者が、自らのマンションの資産価値を維持し良好な居住環境を確保するため、法人や理事の業務執行のあり方を適宜監視し監督していくことが大切でしょう。

### (4) 罰則

さらに、下記の表に記載する場合には、20万円以下の過料に処せられることとなっています（法71条各号。この内下表の⑤から⑦までは、管理組合ではなく、法人の場合にのみ適用されるものです。）。

### (5) 義務違反者に対する措置

なお、マンションの管理の適正化のためには、法人および理事の適正な業務執行の確保とあわせ、個々の区分所有者等についても他の区分所有者の利益

に反した場合の措置が講じられる必要があります。

法人は、管理組合のときと同様に、区分所有者や、賃借人など専有部分を占有する者に共同利益に反する行為があった場合には、裁判所に対し、当該行為の停止等の請求（法57条）、専有部分の使用禁止の請求（法58条）、区分所有権の競売請求（法59条）、占有者に対する引渡請求（法60条）をすることができます。そして、これらの請求は、法人の場合には、総会決議に基づき、法人の名において行うことになります。

また、当該行為が規約違反にも該当する場合には、規約で法人がその行為の是正等を請求できる旨の定めがあれば、当該規約に定めた内部手続きにしたがい、裁判所に対し規約違反行為の停止等の請求をすることも可能です。

## 4 法人の解散

### (1) 法人が解散する場合

法人は、区分所有建物の共用部分等を管理するため、法3条の規定に従い当然に成立するとされる区分所有者の団体（管理組合）が、その意思（総会決議）に基づいて法人格を取得したものです。

したがって、次の場合には、法人は解散することになります。

#### ①区分所有建物がなくなったとき

法人は、法3条に基づく区分所有者の団体の存在が前提となっていますから、「区分所有建物」がなくなる以下のような場合には、法人は当然に解散します。

ア マンションの建物（一部共用部分を共用すべき区分所有者で構成される管理組合法人に

表 法71条の罰則規定における罰則が科される事由と対象者項目

	罰則が科される事由	罰則の対象	根拠条文
①	総会議事録を保管しなかったとき。	理事	1号
②	総会議事録の閲覧を正当な理由なく拒んだとき。	理事	2号
③	総会議事録を作成しないとき。 虚偽の総会議事録を作成したとき。	議長 (通常は理事)	3号
④	総会において事務の報告をしなかったとき。 総会において虚偽の事務の報告をしたとき。	理事	4号
⑤	理事の変更等、法人に必要な登記を怠ったとき。	理事	5号
⑥	財産目録を作成しなかったとき。 財産目録に不正の記載や記録をしたとき。	理事	6号
⑦	理事・監事が欠けた場合、規約で定めた員数が欠けた場合において、その選任を怠ったとき。	理事	7号

あつてはその共用部分)の全部が滅失したとき(法55条1項1号。以下「1号解散」といいます)。

イ 建物自体は存在していても、専有部分を区画している壁を撤去して構造上の独立性を失ったり、専有部分の全部を一人で所有する者が専有部分につき合併登記をするなどして利用上の独立性を失うことにより、専有部分がなくなったとき(同項2号。以下「2号解散」といいます)。

## ②解散決議がなされたとき

また、一旦は法人格を取得した区分所有者の団体が、その法人格を失わせる旨の意思決定(総会決議)をした場合にも解散することになります(同項3号。以下「3号解散」といいます)。

## (2) 法人の解散が意味するもの

これらのうち、1号解散および2号解散では、区分所有者の団体そのものがなくなったわけですから、残余財産の処理のための清算手続きが終われば、管理組合も残ることなく、区分所有法の適用もなくなるどころです。

一方、3号解散の場合には、区分所有建物は存続し、区分所有者も引き続き存在するわけですから、区分所有法がその後も適用され、法3条に基づく区分所有者の団体である管理組合が復活することになります。

## (3) 3号解散(総会決議に基づく法人解散)の場合の総会決議

法人が区分所有者の意思決定で解散をするときは、総会決議が必要です。

解散の決議をする総会の開催に当たっては、法令上は総会の招集通知に議案の要領を添付することは要請されていません。しかし、法人が解散しても管理組合が存続すること、法人のときに行った総会決議等は管理組合にも効力が及ぶことなど、法人解散後の取扱についても十分に区分所有者の理解を得るため、適切な説明資料等を用意すべきでしょう。

解散のための決議要件は、区分所有者および議決権の各4分の3以上の特別多数決議です(法55条2項)。

決議が有効になされれば、それにより法人は解散します。当該決議の議事録は次の(4)の解散登記手続きの際に必要とされますので、議長は議事

録をすみやかに作成しなければなりません。

## (4) 解散登記

法人が解散された場合には、(5)②の清算人が2週間以内に解散の登記をしなければなりません(法人登記令8条)。解散登記がなされないと、実際には解散していたとしても、そのことを知らない第三者に対し法人が解散したことを主張することができないことに注意が必要です。また、清算人がこの登記申請を怠った場合には、20万円以下の過料に処せられることになります(法71条5号)。

## (5) 法人の解散に伴う清算手続き

法人が解散した場合、法人が取得した財産や債権、法人が負った債務について清算する手続きが必要となります。以下にその手続きを概観しておきます。

### ①法人の存続

まず、法人は、解散しても、清算目的の範囲内で、清算の終了するまでの間は存続するものとみなされます(法55条の2)。ただし、この時点での法人の業務は清算のためのものに限られますので、3号解散の場合には、これまでの財産関係は法人の名において清算人が処理する一方で、共用部分等の管理に係る業務等については管理組合がその任に当たるといふ、2重の関係が生じることに注意が必要です。

### ②清算人の選任

清算手続きは、清算人が行うことになります。

清算人は、原則として法人の理事がその地位に就きますが、規約や総会決議で別の者を清算人と選任した場合には、その者が清算人となります(法55条の3)。しかし、このいずれによっても清算人となる者がいないときには、利害関係人や検察官の請求により、裁判所が清算人を選任することになります(法55条の4)。

### ②清算手続き

清算人は、法人の業務を終了し、法人の債権を取り立て、債務を弁済し、そのうえで残余財産を所定の者に引き渡すことを業務とします(法55条の6第1項)。

このうち、債務の弁済については、清算人は、まずは債権者が法人に対する債権を所定の期間内に申し出るよう官報に公告しなければなりません(法55条の7第1項)。そして、申出があった債権の内

容を確認のうえ、法人の財産で弁済をします(法55条の8)。なお、当該債務を法人の財産で完遂することができないことが明らかになったときは、清算人は直ちに破産手続きの開始の申立てをしなければなりません(法55条の91項)。

債権者がこの期間内に債権を申告しなければ、あらかじめ知られている債権者である場合を除き、清算手続きから除かれます(これを「除斥」といいます)。除斥された債権者が後から申出をしてきたときは、清算人は、次の(6)により引き渡されずに残っていた財産(残余財産といえます。)があれば、そこから弁済をすることになります。それでも回収できなかった分は、債権者は、各区分所有者に対し、原則として専有部分の床面積割合に応じて請求をしていくことになります(法53条)。

## (6) 残余財産の帰属

残余財産は、規約で別段の定めがある場合を除き、専有部分の床面積割合に応じて各区分所有者に帰属するとされています(法56条)。これは、法人が存続している間はその財産につき潜在していた各区分所有者の持分が、法人の解散によって顕在化するものと理解することができます。

したがって、1号解散の場合には区分所有者だった者全員に、その持分に応じて分配されますし、2号解散の場合には単独所有者となった者が財産を引き継ぐことになります。一方、3号解散の場合には、法令の規定に基づけば1号解散と同様に各区分所有者に分配することになりますが、この場合には、引き続き管理組合が存続することになりますから、当該財産は実質的にそのまま管理組合が引き継ぐことになります。

## 5 最後に ～法人化の意義～

### (1) 法人化の意義

以上、法人について3回にわたって法令等の取扱を解説してきました。繰り返し述べてきたように、区分所有建物では、法令上当然に区分所有者の団体(管理組合)が形成され、管理組合が共用部分等の管理を行うこととなります。そのような、マンションの管理のための団体である管理組合が当然に成立しているにもかかわらず、それをさらに法人化する意義はどこにあるのでしょうか。本稿を閉じるにあたって、再度法人化の意義につき確認してみたいと思います。

### (2) 一般的に認められている法人化の意義

管理組合を法人化する意義については、一般的に次の点が認められています。

- ①法人として権利義務の主体となることによって、第三者との取引関係も、団体と区分所有者との関係においても、法律関係が明確になること。
- ②団体の財産の存在が法的に認められることにより、不動産登記や預金等が法人名義でできること。
- ③法人登記をすることによって、法人の存在および代表者等が公示されることによって、第三者が安心して取引をすることができること。

### (3) 新たな意義づけと課題

以上のほか、最近では、管理組合としての財産の取得や処分などにつき、管理組合のときよりも簡便になし得ることなども法人化の意義として挙げられることがあるようです。

しかし、これまで見てきたように、区分所有法は、法人は区分所有者を代理する(法47条6項)とし、法人が負った債務は2次的には区分所有者が負担しなければならない(法53条)とし、法人が解散したときには残余財産は持分に応じ区分所有者に帰属する(法56条)とするなど、実体的な権利義務関係などにつき、法人と区分所有者とを別の法主体として扱っているところです。また、法人化に当たって、法主体性を与える以上に、管理組合が有していた権限に新たな権限を加えているわけではありません。法が総会決議で行うとしているのは、あくまでも「法人の事務」であること(法52条1項)にも留意する必要があります。

したがって、法人化に対する新たな意義づけに関しては、以上のような区分所有法が示している法人の機能や法人と区分所有者との関係なども十分整理のうえ、法人の事務、すなわちマンションの管理に係る事務に該当するといえるかなどにつき、検討される必要があるところです。

いずれにしても、法人化に当たっては、法人となった後の組織運営のあり方や区分所有者との関係、法人化することの意義などを踏まえ、区分所有者自身が十分に納得のうえ、すすめていくことが大切でしょう。

※編註 当センターでは、「管理組合法人設立の手引き～法人管理規約モデル付き～」を発行しておりますので、管理組合法人設立をご検討の際のご参考としてください。

# 管理費・修繕積立金の 適正な管理に関する相談から

(公財) マンション管理センター  
管理情報参与  
吉澤 邦彦



## はじめに

管理組合は、管理規約の定めによって管理費・修繕積立金（以下「管理費等」）を徴収しますが、総会の承認等によって決められた管理費等の月額徴収額を徴収・収納した後、それをどのように管理するのか、その適正な管理とはどうあるべきかが今回のテーマです。

徴収した管理費等は、管理組合がその機能を発揮するための経済的基盤となるもので、管理組合の運営のための貴重な財源であり、適正に管理されなければなりません。この適正な管理の内容には、管理費等の徴収・収納、保管・運用、支出・決算、会計監査、さらに、支出・決算の内容から次期予算への反映および管理費等の毎月の徴収額の妥当性の検討・確認等が含まれます。

今回は、それぞれにどのような問題があり、どのように対処するのかについて、マンション標準管理規約（単棟型）（以下「標準管理規約」）の規定や、マンション管理標準指針（以下「標準指針」）の記載等を参照しながら相談事例をいくつか紹介します。

## 1 管理費等の徴収・収納について

### 会計担当理事の役割

**Q1** 先日の通常総会で理事に選任され、理事の互選により会計担当理事に選任されました。最初の理事会で、管理会社の担当者から月次報告書

が手渡され、今後も毎月手渡すとのこと。会計担当理事は、どのような業務を行い、この月次報告書をどのように扱うのですか。

**A1** 会計担当理事の業務については、標準管理規約第40条第2項に「会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。」と規定されているように、管理組合の会計関連全般を対象とする重要な業務です。会計業務の最終責任者は理事長ですが、実務は会計担当理事が行います。管理会社から交付される月次報告書からは、管理費等の毎月の収納と支出状況が把握できます。

ここでは管理費等の徴収・収納がテーマですので、まず、収納の状況をチェックし管理費等が予定通り徴収されているか、未納がないかを確認し、結果を理事長や理事会に報告します。未納が続いている場合は、滞納への措置の対象となりますので、この確認は大切な仕事です。滞納についての扱いは後述します。また、会計担当理事は支出の状況もチェックしますが、これについても後述します。

管理会社に管理費等の収納業務を委託していない管理組合では、会計担当理事または理事長等が、管理費等の徴収期限後に銀行通帳を毎月チェックし、収納状況を把握するようにしてください。

### 現金による収納

**Q2** 当管理組合では、管理費等は各組合員が、管理組合の口座に前月末までに振り込んでもらうようにしていますが、時々現金を管理組合に届けてくの方がいます。現金を受け取った会計担当理事等

は、管理組合の口座に振り込んでいて、そのたびに振り込み手数料が発生しています。このような時どのように対処したら良いですか。また、振り込み手数料は管理組合が負担するのでしょうか。

**A2** 管理費等が現金で管理組合に届けられると、役員による現金の扱い、振り込みの手間と手数料の問題が生じますので、滞納管理費等の回収等の特別の事情が無い限り、現金による受取りは好ましくありません。

標準管理規約第60条第1項では、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により管理組合の口座に受け入れることが規定され、また、管理組合の口座の開設については標準管理規約第62条に規定されていますので、これらに準じる方法で徴収してください。

また、管理費等の徴収・収納業務で集金代行業者が介在するときは、管理業者、集金代行業者と管理組合の徴収に係るそれぞれの責任について明確にしておく必要があります。

ところで、振込み手数料は組合員の負担とすることが一般的です。

### 滞納対策

**Q3** 理事長に就任しましたが、前理事長からの引継ぎ事項に管理費等を1年間滞納している組合員の滞納金の回収業務がありました。前理事長はこの組合員に何回か口頭で滞納があることと早期に支払うよう伝えたとのことですが、回収されずそのまま引き継がれました。同じマンションに居住している組合員に、何度も繰り返し支払い督促することは、気が進まない業務ですが、どのように対処したら良いでしょうか。

**A3** 管理費等の滞納は、管理組合の経済的基盤を損なうもので、放置すれば滞納額が増えて滞納者の支払い能力を超えて一括支払が難しくなることがあります。また、滞納者が増えて滞納の総額が大きくなると、管理組合の経済的基盤が弱くなり管理組合の適正な運営ができなくなることがあります。このような状態になることは避けなければなりません。そのためには、**QA1**で説明したように月次報告書等のチェックによって、管理費等の未納を早期に把握し、早期に対策を講じることが大切です。標準指針の「標準的対応」においては「滞納の

期間が3ヶ月以内に、文書等による督促などを行っている。」とされており、「望ましい対応」においては「滞納の期間が3ヶ月を超えた場合、速やかに少額訴訟等の法的手続きの行使について検討を行い、滞納の期間が6ヶ月になる前に対応方針を決めている。」とされていますので、これらの指針に沿って対処することが適切です。なお、これらの対応の具体的な措置については、当センターが発刊している書籍「管理費等の滞納等の徴収及び初期滞納対応マニュアル」を参考にしてください。

滞納組合員に対して支払督促を行うのは、一般には理事長の業務ですが、理事長として滞納組合員に対する支払督促は勇気の要る行為でもあります。しかし、滞納管理費等は管理組合に帰属する財産ですので、組合員全員のために速やかな回収が求められます。理事長としては、自分のお金ではなく管理組合の財産を守るということを念頭に置いて、理事長の職務として督促業務を行うことが大切です。

## 2 保管・運用について

### 通帳と印鑑の管理

**Q4** 理事長に就任しました。前理事長から管理費等の銀行通帳と印鑑を引き継ぎましたが、どのように保管すべきですか。

**A4** 標準指針では、「標準的な対応」として、「管理組合の通帳と印鑑は、それぞれ異なる者が保管している。」とされています。そのコメントでは、「残念なことです。管理会社や管理組合役員により横領される事例も見られ、そのため適正化法第76条及び同法施行規則第87条では、管理会社が通帳と印鑑を同時に管理することを禁じています。また管理組合内での横領をも防止するためには、1人の役員等が通帳と印鑑を同時に管理することも避けるべきです。」と記載されており、したがって、理事長と、副理事長または会計担当理事が、それぞれ通帳と印鑑を別々に保管するようにしてください。

### 利回りの良い運用

**Q5** 修繕積立金会計には、多額の積立金があります。大規模修繕工事まではまだ数年あります

ので、その間利回りのより良い運用をとの提案がありますが、どのように考えるのが良いでしょうか。また、他にどのような運用方法がありますか。

**A5** 修繕積立金会計には、大規模修繕工事前になると多額の積立金が保管されています。これをどのように運用するかは総会の承認により決まった方法で運用することができます。しかし、修繕積立金の目的から考えると、元本が減る可能性があるようなりスクの高い運用は勧められません。

ところで、住宅金融支援機構では、管理組合の資金の運用のため利付き10年債の「マンションすまい債」の募集を毎年行っていますので検討してみてください。詳しくは、住宅金融支援機構にお尋ねください。

※・電話番号：0120－0860－23  
・ホームページ：http://www.jhf.go.jp/customer/kanri/smile.html

## 3 支出・決算について

### 月次報告書の利用

**Q6** 日常的な経費等の支払い、管理組合名義の収納口座から支出するよう管理会社に委託していますが、管理費等の支出状況を早期に把握する方法はありますか。

**A6** **QA1**でも説明したように、管理会社から管理組合に毎月交付される月次報告書を会計担当理事がチェックし、それぞれの支出が科目別予算と比較しながら妥当であるかをチェックします。また、月次ごとに累計をとって年間予算の執行状況を把握してください。科目別予算と比較して差が大きい支出、予算に計上されていない支出、また、期末に予算を超過しそうな科目の支出については原因を調べ、その結果を理事長や理事会に報告してください。これらは次期予算を検討する時の参考となります。また、支出状況の毎月ごとのチェックは、間違った支出科目の訂正等や異常な支出の早期把握により対策を講じるためにもなりますので大切です。

### 区分経理

**Q7** 管理費と修繕積立金との区分経理を行うべきとの意見がありますが、支出の全てが管理組

合運営や建物・設備の維持管理のためなのに、会計処理の手間をかけて区分経理する必要があるのですか。また、どのように区分すれば良いのでしょうか。

**A7** 管理組合を運営する時に支出する費用の種類は様々ですが、大きく分けて日常的な管理のために支出するもの、すなわち管理費会計から支出するものと、建物や設備の修繕等のために支出するもの、すなわち修繕積立金会計から支出するものとに分けられます。具体的には、標準管理規約第27条に管理費会計から支出できるものが、第28条には修繕積立金会計から支出できるものが定められています。これらは性質の異なる費用ですので、適正に管理するためにも区別して会計処理することが好ましく、標準管理規約第28条第4項にもこれらを区分して経理することが規定されています。会計処理の手間はその分増えますが、このような区分経理を行うことが適切です。会計処理では管理費会計と修繕積立金会計とに分けて経理することになりますが、銀行通帳もそれぞれに分けると管理しやすくなります。

### 帳票類と会計帳簿の作成とその保管

**Q8** 管理事務室のキャビネットには、10年からの伝票類や会計帳簿類が保管されていますが、一杯になりそうです。このような資料等は、いつまで保管するのでしょうか。

**A8** 伝票類には支払日、支払先、支払の内容、支払額等の記載があり、どのように支出したかの記録でこれを証明するものですので一定期間保管することが必要です。さらに、伝票類から作成される元張や、科目別集計表等の会計資料も、これら伝票類と決算書を結ぶ中間的な資料なので、これらも一定期間保管しましょう。この科目別集計表は、後述する決算時の予算との対比や、次期予算を作成する時の参考資料となります。

標準管理規約第64条には、理事長の義務として、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿およびその他の帳票類を作成して保管し組合員等の請求によって閲覧させることが規定されていますので、理事長は一定期間これらを保管しなければなりません。また、これらの伝票類や会計帳簿類は、後述の監事による会計監査のためにも保管が必要です。

会計書類の保管期間等については、管理組合内の全ての書類や資料を網羅した一覧表を作成し、それぞれに保管場所と保管期間を定めることをお勧めします。

## 4 会計監査と妥当性の確認等について

### 監事の役割と理事長の義務

**Q9** 総会で監事に選任されました。監事には、管理組合の財政の維持と管理にとって重要な役割があると言われていますが、具体的にはどのような業務を行うのですか。

**A9** 標準管理規約第38条第3項では、「理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。」との規定があり、この報告には決算報告が含まれ、理事長は通常総会において決算内容について説明しなければなりません。

一方、標準管理規約第41条第1項には、監事の役割として「監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。」との規定があり、監事は管理費等が適正に管理されているかを監査し、その結果を通常総会に報告することになります。また、標準管理規約第59条に「理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て通常総会に報告し、その承認を得なければならない。」との規定があり、上記の第38条の理事長の義務と、第41条の監事の義務が定められています。したがって、監事と理事長には、会計処理が適正に行われていることと管理費等が適正に管理されていることを総会で説明することが求められています。

監事による会計監査については、伝票類の起票から決算書までや通帳の残高確認を含む監査の手順書を作成して総会の承認を得ておくとう良いでしょう。このような手順書に従って理事会から独立した監事による監査が継続的に履行されていれば、会計の不適正処理の抑制効果が期待でき、ひいては適正な管理が行われていることの証左にもなると考えられます。また、**QA8**で説明した標準管理規約第64条の組合員等による閲覧の規定が管理規約にあると、同様の効果が期待できると考えられます。

### 予算超過時の対処

**Q10** 会計期間の期末が迫っています。管理費会計の支出累計を試算したところ、年間予算を若干超過しそうなことが分かりました。一部の科目では支出が予算を上回っていますが、別の科目では予算に余剰があります。前期でも若干の予算超過がありましたが、このような決算結果をどのように扱うのが良いのでしょうか。

**A10** 予算と決算との対比によって、決算内容の確認と予算の妥当性の確認ができます。決算内容を予算と比較した結果は、次期予算に反映させます。支出合計が予算を超過することは、一般的には、支出が多すぎたか、予算が足りなかったかのどちらかです。2期連続で予算超過があるとなると、後者に原因があるのかもしれませんが。今一度支出内容を分析して余分なものや無駄な支出が無かったかをチェックし、科目別に支出を減らす可能性を見極め、その上で次期予算の増減等の対策を検討すると良いでしょう。

ある科目の次期予算を増額するとしても、他の科目の支出を減らさないと増額の原因がありません。管理費会計全体の予算が不足していたことが判明した時は、予算額合計の増額が必要となりますが、支出を減らすことができないとすれば、これは管理費の徴収額が少ないことを意味し、管理費等の増額を検討することになります。

### むすび

管理費等の管理の原点は、決算書に計上され銀行通帳に保管されている金銭は組合員全員が納めたものであるとの認識を、関係役員が持つことにあります。

さらに、管理費等を大切に保管管理し支出するときは、その支出の1つ1つが組合員のための支出であるか、管理組合の利益のための支出であるか、無駄使いになっていないかを考え、このような考えの下で支出するという心構えが求められます。役員が管理費等を何に使うかを考えるときは、組合員の全員のお金であることを意識し、実際に支出する時には、自分のお金を使うような気持ちであれば、無駄な支出が生まれないと考えます。

# マイナンバー制度導入に関する マンション管理組合の留意点

公認会計士・税理士 吉岡 順子



## 1 はじめに

平成28年1月から、行政機関や地方公共団体における業務の効率化を図り、行政手続の簡素化を通じて、私たち国民の利便性を向上させ、所得や行政サービスの受給状況が把握し易くなることにより、より公平・公正な社会を実現することを目的として、個人・法人1人ひとりに番号（マイナンバー）が割り当てられ、社会保障・税番号制度（マイナンバー制度）の運用が開始されました。今後は、年金および雇用保険の資格取得や確認・給付、医療保険の給付請求などの社会保障の行政手続、税務当局に提出する確定申告書等の税に関する行政手続、被災者生活再建支援金の支給などの災害対策の行政手続の際、マイナンバーが必要となります。

個人には、平成27年10月から、住民票を有する全ての人に12桁のマイナンバー（個人番号）が通知される一方、法人には、13桁の法人番号が指定され、名称・所在地と共に、国税庁HPで公表されています。

そこで、今回はマイナンバー制度導入に関する、マンション管理組合（以下「管理組合」といいます。）の留意点について取り上げてみたいと思います。

## 2 法人番号が指定される場合

管理組合は人格のない社団に該当（管理組合法人は法人に該当）しますので、

- ①収益事業に該当する事業を行っており、法人税・消費税等の申告納税義務を有する場合、または
- ②役員の報酬や管理組合が直庸する管理員の給与を支給している、あるいは、弁護士、公認会計士、税理士、マンション管理士等の専門家を活用し、報酬を支払っており、給与等に係る所得税の源泉徴収義務を有する場合

には、法人番号が指定されることになります。

### （1）自動的に法人番号が指定される場合

税務署に、前記の①については、内国普通法人等の設立の届出書、収益事業開始の届出書または消費税課税事業者届出書を提出している場合、②については、給与等の支払をする事務所の開設等の届出書を提出している場合には、国税庁から法人番号が指定され、自動的に法人番号指定通知書が届きます。また、法人番号は、国税庁HPにも「国税庁法人番号公表サイト」があり、法人番号の指定を受けた者の商号または名称、本店または主たる事務所の所在地、法人番号（これらを基本3情報といいます）が公表されており、誰でも自由に閲覧し、データをダウンロードすることができます。

管理組合の場合は、法人番号等の公表同意書に同意する旨の回答を記載して、提出した場合のみ、基本3情報が国税庁法人番号公表サイトに掲載されます（管理組合法人は、自動的に掲載）。

### （2）自動的に法人番号が指定されない場合

（1）に記載した各種届出書を税務署に提出していない場合には、自動的に法人番号は通知されませんので、自ら国税庁長官に届け出た上で、法人番号を入手することになります。法人番号の指定を受けるための必要な要件に該当する事由などの所要事項を記載する届出書に、管理規約の写し等を添付して、国税庁長官あて（下記住所）に提出します。

〒113-8582 東京都文京区湯島四丁目6番15号  
湯島地方合同庁舎 国税庁長官官房企画課  
法人番号管理室

## 3 源泉徴収義務について

皆さんの管理組合では、理事・監事の役員報酬はどうされているでしょうか。無報酬でボランティア

という管理組合もあれば、規程を定めて、役職に応じた一定額を報酬として支給している管理組合もあると思います。役員報酬を支給している場合には、管理組合は、これらの報酬に対して源泉徴収義務がありますので、注意が必要です。

所得税法上、管理組合は人格のない社団に該当（管理組合法人は法人に該当）し、源泉徴収義務者となります（所得税法第6条）。このため、給与や税理士報酬などの所得を支払う際に、所定の方法により所得税額および復興特別所得税額（以下「所得税額等」といいます。）を計算し、支払金額から、その所得税額等を差し引いて国に納付することが義務付けられており、所轄税務署長に対して、給与支払事務所等の開設届出書を提出することが必要です（所得税法第230条）。

## 4 個人番号・法人番号を記載することが必要な書類・時期

平成28年1月1日以後に支払われた給与等に

表1 個人番号・法人番号の記載を要する書類・時期

分野	種類	記載が必要となる対象
税	所得税	平成28年分以降の申告書から
	法人税・消費税	平成28年1月1日以降開始事業年度に係る申告書から
	法定調書	平成28年1月1日以降の金銭等の支払等に係る法定調書から
	申請書・届出書	平成28年1月1日以降の申請書・届出書から
社会保障	雇用保険	平成28年1月1日以降提出の各提出書類から予定
	健康保険・厚生年金保険	平成28年1月1日以降提出の新規適用届から
		平成29年1月1日以降提出の各提出書類から予定

表2 マイナンバー利用上の注意点

段 階	注 意 点
取 得	法令で定められた場合のみ、取得することが可能 マイナンバーは法律に規定された社会保障、税及び災害対策に関する事務に限り利用され、必要がある場合に限って、マイナンバーの提供を求めることができます。このため、給与・報酬を支払う相手から、マイナンバーを取得する前に、その利用目的を明示する必要があります。また、マイナンバーの取得時には、他人の成りすまし等を防止するため、厳格な本人確認が必要です。
利用・提供	利用目的以外に利用・提供はできない マイナンバーを、支払先の管理番号などとして利用することはできません。
保 管	マイナンバーが記載された書類の保管は必要がある場合に限定 社会保障・税に関する手続書類の作成事務を行う必要がある場合に限り、保管し続けることができます。
廃 棄	保存期間を経過した場合は、速やかに廃棄または削除が必要 社会保障・税に関する手続書類の作成事務を行う必要がなくなった場合は、法令で定められた保存期間が経過したら、速やかに廃棄又は削除する必要があります。
安全管理措置	必要かつ適切な安全管理措置を講じた上で、必要かつ適切な監督を行う 基本方針・取扱規程を定め、担当者を明確にし、担当者に対して適切な制度の理解を促す教育を行うことが望まれます。また、書類保存用に施錠可能な棚を導入し、PCにアクセスパスワードやウィルス対策ソフトを導入などの物理的・技術的安全管理措置も必要です。

ついて、源泉徴収票、支払調書等の法定調書、ならびに平成28年分の給与等に係る給与所得者の扶養控除等（異動）報告書等の申請書・届出書等には、原則として、①支払者の個人番号または法人番号と、②支払いを受ける方、控除対象配偶者および扶養親族の個人番号または法人番号の2つのマイナンバーを記載する必要があります（表1参照）。

なお、平成27年中に支払った給与等に関する源泉徴収票、支払調書等の法定調書等を平成28年1月1日以降に作成し、本人に交付ならびに税務署（及び市町村）へ提出する場合には、マイナンバーの記載は必要ありません（表2参照）。

## 5 マイナンバー利用に関する注意点

マイナンバーは、個人が特定できる情報のため、特定個人情報に該当し、その取扱いの各段階で、適正な取扱いが求められます。

## 6 特定個人情報の適正な取扱い

マイナンバーを取り扱う事業者は、「行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律」(平成25年法律第27号)(以下「番号法」といいます。)に基づき、マイナンバーおよび特定個人情報の漏えい、滅失または毀損の防止その他の適切な管理のために、必要かつ適切な安全管理措置を講じなければなりません。

マイナンバーを取り扱う管理組合で、管理業務をマンション管理会社(以下「管理会社」といいます。)に委託している場合は、マイナンバーの適正な取扱いが可能となる各種対応策が講じられているか、委託する管理会社へ質問し、説明を受けておくことをお勧めします。

他方、管理業務を管理会社へ委託せず、自ら行っている管理組合の皆さんは、特定個人情報保護委員会が公表する「特定個人情報の適正な取扱いに関するガイドライン(事業者編)」を参考にして、必要な対応策を講じることが必要です。

### (1) 安全管理措置の検討手順

個人番号を取り扱う事務の範囲および特定個人情報等の範囲を明確にした上で、事務取扱担当者を決定し、特定個人情報等の適正な取扱いを確保するため、基本方針及び取扱規程等を作成することが必要です。

### (2) 講ずべき安全管理措置の内容

表3を参考にしてください。

## 7 おわりに

管理組合の業務に、マイナンバー制度導入による影響が及ぶ局面は多くないものと思いますが、マイナンバーを取り扱う場合には、番号法により、個人情報保護法よりも重い罰則が科せられますので、特定個人情報の漏えい等に十分留意することが必要です。マイナンバーを取り扱う場合には、弁護士などの専門家の助言を仰ぎ、適正な取扱いを行うことが望まれます。

### 【参考】

- ・政府広報オンライン「特集 社会保障・税番号制度＜マイナンバー＞」<http://www.gov-online.go.jp/tokusyu/mynumber/>
- ・国税庁HP「法人番号に関するFAQ」<http://www.nta.go.jp/mynumberinfo/FAQ/houjinbangoukankeifaq.htm>
- ・「特定個人情報の適正な取扱いに関するガイドライン(事業者編)」<http://www.ppc.go.jp/legal/policy/>
- ・「特定個人情報の適正な取扱いに関するガイドライン」および「(別冊)金融業務における特定個人情報の適正な取扱いに関するガイドライン」に関するQ&A(平成26年12月11日 特定個人情報保護委員会)<http://www.ppc.go.jp/legal/policy/faq/>

# 各地からの情報

## 管理規約改正に至るまでの管理組合の取組

勤住協北方マンション管理組合(岡山市)  
元理事長 菅原 多美枝



### マンションの概要

当マンションは岡山駅から北へ約3kmの所に位置し、RC造7階建て、築32年、総戸数74戸の建物です。当管理組合は自主管理の運営で、役員は定員9名で輪番制の1年交替です。管理規約に組合員の配偶者も役員になれるとの規定があるためか、役員のほとんどを女性が占めております。

### 管理規約の懸案事項

管理規約は昭和59年の制定以来改正がなされず、最近まで次の問題が懸案になっていました。

- ①居住者名簿は、個人情報の取り扱いについての定めがなかったために組合員の理解が得られず、情報の更新ができていなかった。
- ②専有部分の修繕工事について、隣接する居住者から苦情等が管理組合に寄せられていたが、当該修繕時のルールがなかったために理事会が対処に苦労していた。
- ③管理費等の長期滞納者に対するルールについても明確な規定がなく、理事会がその対応に苦慮していた。

管理運営を適正かつ円滑に行うにはこれらの問題に適切に対処することが必要で、このために管理規約の改正が急務となっていました。

### 規約改正委員会の活動

理事会が次期総会において管理規約改正の議案を提案することを決め、平成24年8月、岡山県マンション管理組合連合会(岡管連)に相談しながら管理規約改正の準備を進めました。同年9月総会において規約改正委員会設立の承認をいただき、同年10月から岡管連の指導・援助を得ながら規約改正委員会が本格的に活動を始めました。

委員会は5名の委員と役員で構成され、月1回の委員会で管理規約改正を検討して、改正案を理事会に答申します。同年12月から組合員等全員を対象とした月1回2時間で全7回の勉強会を開催し、平成25年9月には委員会で管理規約改正案

を作成し、理事会に答申しました。その後、組合員全員を集めた説明会を行い、同年9月の総会において組合員全員の4分の3の同意を得て、改正管理規約案が承認されました。

### 改正規約の内容

管理規約の主な改正項目は次の通りで、標準管理規約に準じる内容がほとんどです。

- ・総会での議決権行使等の電磁的方法条項の追加
- ・反社会的勢力の排除の条項追加
- ・名簿に関する条項追加
- ・専有部分の修繕等に関する条項追加
- ・管理費と修繕積立金の分別管理の条項追加
- ・共用部分等の管理に関する責任と負担の範囲の明確化
- ・高齢者支援業務追加など管理組合の業務の見直し
- ・管理費等滞納者に対する理事長の法的追行権限の追加
- ・旧規約に記載のなかった共有持分の明確化
- ・専門家の活用に関する事項追加
- ・建替え決議に関する事項追加
- ・役員を2年任期、半数改選するなどの充実化など

### 最後に

管理規約の改正作業を、改正の勉強会を重ねるなどして円滑に進めることができ、これを通してほど良いコミュニティが形成されたこと、また、同時にマンションの憲法である管理規約に対して、組合員の理解が深められたことが大きな成果でした。

管理規約が改正されたことにより居住者名簿は毎年更新されるようになり、また、長期の管理費等の滞納者に対してもルールに基づき粛々と措置を講じたため、前記の諸問題は解決の運びとなりました。

今後も管理組合の憲法としての管理規約を、時代に合った最適なものに維持していくことが重要だと考えております。

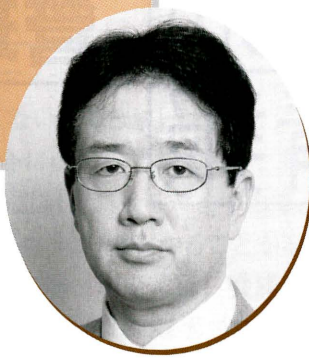
表3 望ましい安全管理措置のチェックポイント

項目	チェックポイント
基本方針 取扱規程等の策定	・取り扱う事務の範囲および特定個人情報等の範囲を明確にし、管理担当者を明確にする。 ・事務取扱担当者が変更された場合、引継を行い管理責任者が確認する。
組織的安全 管理措置	・管理責任者と事務取扱担当者を区分し、取扱状況を記録し、保存する。 ・情報漏えい等の発生または兆候を把握した場合の適切かつ迅速に対応を可能とするため、管理責任者に対する報告連絡体制等を予め定める。 ・管理責任者が定期的に点検を行う。
人的安全 管理措置	・事務取扱担当者に対する必要かつ適切な監督を行い、適切な教育を行う。
物理的安全 管理措置	・情報漏えい等を防止するため、特定個人情報等の書類・PC等を管理する区域と特定個人情報等を取り扱う事務を実施する区画を明確にし、入退室を管理する。 ・特定個人情報等が記録された電子媒体または書類等を持ち出す場合、パスワードを設定する等、紛失・盗難防止策を講ずる。 ・特定個人情報等を削除したことを、管理責任者が確認する。
技術的安全 管理措置	・特定個人情報等を取り扱う機器を特定し、その機器を取り扱う事務取扱担当者を限定する。 ・PCのユーザー制御機能を活用し、事務取扱担当者を限定する。

# いつかやってくる 建替えのために

犬塚 浩

京橋法律事務所 弁護士



## 1 はじめに

日頃からマンション管理の問題に取り組んでおられる皆様に建替えの話をするのは時期尚早かもしれません。ただ、3回目の大規模修繕を実施される頃から建替えは多少意識しておられるのではないのでしょうか。

また、従来のケースでは建替えに10年以上の期間を要した事例が多くあり、10数年後のための知識を今備えておくことは無駄なことではないと思います。

そこで、ご参考のために現在の建替え事情についてご説明いたします。

## 2 最近の建替え事情

マンションストック総数は約613万戸（平成26年末現在）であり、そのうち旧耐震基準のマンションは約106万戸、築後40年超のマンションは51万戸、10年後には151万戸、20年後には296万戸となる見込みであるといわれています（国土交通省資料）。これに対して、マンションの建替えの実績は累計で211件（約1万6,600戸：平成27年4月）にすぎず、建替えは必ずしも活発に行われている訳ではなく、そのノウハウの蓄積は必ずしも十分ではありません。

その一方で、昨年発生した免震装置ゴム不正問題や杭データ偽装問題など、建物そのものの欠

陥の判明に端を発した、建替えがクローズアップされてきました。すなわち、構造上の問題を抱えながら補修工事が極めて困難である、または、補修工事費用が建替え費用を上回るケースにおける建替えに対する関心が深まってきたのです。

また、大規模な震災が想定される地域においては震災対応としての建替えに関心が高まっています。私は昨年東海地方のある都市でマンション建替えの講義をさせていただきましたが、南海トラフの発生に対する具体的な震災対応としてのマンション建替えに強い関心を持っておられました。

このように、色々な環境の中でマンション建替えの問題は静かにかつ着実に高まっているようです。

## 3 建替えの流れ

ご承知のとおり、マンション建替えに関する法律としては区分所有法およびマンション建替法があります。これらの法律に規定がない事項については民法の共有物に関する規定によって判断されることになります。

区分所有法上のマンション建替え承認決議は「区分所有者および議決権の5分の4以上の決議」が要件となっていますが、建替え物件の中にはこの規定によらないで全員合意（等価交換といえます）で実施しているケースが多くあります。

等価交換による建替えを実施された関係者にお話を聞きましたところ、「結局このやり方が一番

スムーズに進む」とのご意見でした。世帯数の少ないところでは反対者の存在を前提とする建替え承認決議で進めるよりも、全員合意で進めた方がよいケースもあるようです。

意外にも平成14年にマンション建替法が成立した以降も、同法によらない建替え事例が多くあります。上記の等価交換（全員合意）で実施する場合のほか、建替え承認決議後は全員の同意を得ながら実施する場合がこれに含まれます。

ただ、マンション建替法の場合には「参加組合員」といってディベロッパーなどが建替組合に参加し、専門的な知識を活かして手続を進めることができること、担保権が設定されている場合には権利変換手続により手続を進めることができるというメリットがあります（老朽化が進んだマンションではすでにローンの支払を終えており、担保権が設定されるケースが少ないという状況もあるでしょう。）。

マンション建替法の実例が増えることで、今後「区分所有法の建替え承認決議→マンション建替法の利用」による建替えが多くなっていくことは明らかです。

## 4 トラブルとして多いもの

建替え手続に関する訴訟として多いのは建替え承認決議の無効を争うもので、マンション建替法を利用した場合には、建替組合として認可した行政処分を争うことになります。

建替え承認決議の要件は「区分所有者および議決権の各5分の4以上の多数」（区分所有法62条1項）ですから、区分所有者の頭数と持分のそれぞれにおいて5分の4以上を集める必要があります。

築後相当年数を経過しているマンションでは、相続が発生して区分所有権が相続人の共有状態にあることもあります（なおかつ登記に反映していないことが多いようです）。この場合、誰が権利行使できるかがポイントとなります。

議決権行使の適正さのほかに、建替え承認決議に提出された議題の内容についても適切であっ

たかどうか争点となります。建替え承認決議の段階では、いまだ建替え後のマンション（再建建物）の細かい内容までは決まっています。しかし、あまりアバウトな内容では建替えをすべきか否か（改修工事に対応すべきか。）の判断ができないものとなり、このような決議は区分所有者の適切な判断ができないので無効となります。

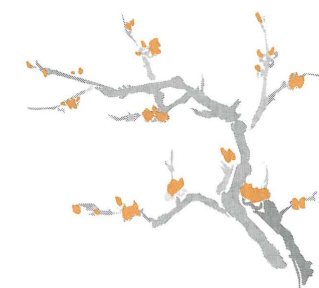
そのため、多くの建替えのケースではいきなり建替え承認決議をするのではなく、建替え推進決議または建替え準備委員会設立決議などの準備段階での意思確認をする決議を行うケースが多く、突然建替えの話をしては区分所有者は問題意識を持っていないので徐々に手続を進めていくのが一般的です。

その一方で、大規模な瑕疵が発覚したケースや耐震性能が著しく低いことが判明したケースにおいては、スピードアップして手続が行われます。

## 5 今後の建替えについて

平成25年12月のマンション建替法の改正により、耐震性能の低いマンションを対象とする敷地売却制度ができました。耐震診断により耐震性が低いと認定されたマンションをディベロッパー等に売却して、建替えされたマンションに入居するものです。旧耐震基準のマンションの多くが対象となるでしょう。今後、建替え需要が高まる中で、マンションの管理の一環として建替えを視野に入れた検討が行われることになると思います。

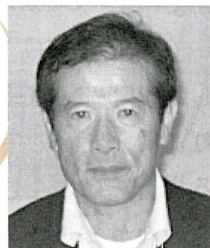
今後、建替え事例が増加することで、建替え自体がより身近なものとなり、関心が高まると思います。



## マンションの床の傾き修復の援助に取り組む

マンション管理士

田口 精一（長崎市在住）



### はじめに

平成20年に独立し、設計事務所兼マンション管理士事務所を設立して現在に至っています。それまでは、一級建築士として建設会社に勤務し、建築設計業務に携わっていました。地方においても新築工事以外にマンションの修繕工事が増えており、1つのマンション改修工事を手掛けた際にマンション管理士資格の存在を知り、平成17年に取得しました。

資格を取得した当時は、マンション管理センターのホームページに当時あった管理士のプロフィールや特技を紹介する欄に建築に精通している旨を載せていたところ、これを通じてメールで匿名の相談が来るようになり、そのうちの何件かが調査診断や改修設計業務に至りました。しかし、企業に属して管理士業を行うことに矛盾が生じ、独立することになった次第です。

### 床が傾いているとの相談

ご紹介するのは、昨年10月横浜で基礎杭のデータ改ざんからマンションが傾斜した問題がありましたが、少々類似する事案です。Aマンションは、築後12年のファミリー型で、郊外の景勝地に建っていました。景勝地というように、立地は海岸線に近い小高い山の斜面を切り取り盛り土して造成した場所でした。

平成21年、1階の端にある住戸に居住する区分所有者Bさんから、室内の床が傾斜しているという相談がありました。入居時点からわずか1年でリビングの壁と梁の接合部に亀裂が生じたことから当時の管理会社に相談したところ、様子を見ようという回答の繰り返しで根本的な原因究明を行ってもらえず、単に隙間をシーリング材で詰めるという処置で済まされてきました。しかし、入居3年が経った

頃から床の傾きが顕になり、5年目ぐらいから物が転がるまでになりました。そこで、直接施工会社に訴えようとしたところ、すでに平成13年には施工会社は倒産、また、分譲会社もほぼ同時に解散していたということでした。そのような状況で、どのように対応すれば良いかとの相談でした。

### 原因の調査と対応策の検討

実際調査に入ったところ、室内に1歩入った時点で明らかに違和感を覚えるもので、計測の結果12㎡のリビングに約4mの間に高低差が4cmの傾斜がありました。さらに、壁と梁の取合い部分にもひび割れ等の隙間が発生していました（写真-1）。

まず、原因の特定が必要です。構造設計は、建物全体を支持杭で支える設計で、しかも、全体の傾斜が無いことから、考えられる可能性の1つとして、1階の床を支えている木組の下地（根太）の腐食等による脆弱化がありましたが、少なくとも新築時点から症状が出たことからその可能性は小さいと推測され、調査結果もその部分は健全でした。そうすると、原因は下地の下のコンクリート床の不具合（沈下）しか考えられず、設計図を詳細に調査しました。

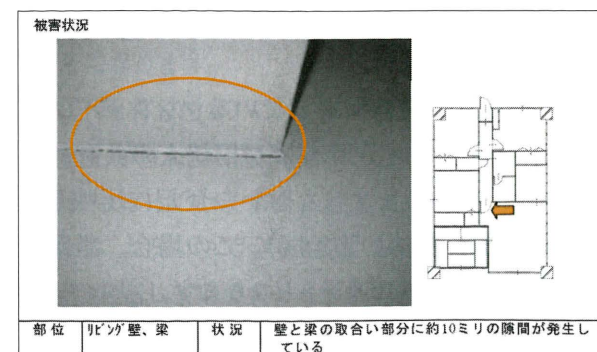


写真1 壁と梁の取合い部分の隙間

その結果、本来、建物は山の斜面を切り取った部分（造成地盤面）に建つべきところ、実際にはその問題部分が端にあることから位置がずれて盛土の部分にかかっていました。当然埋め立てた地盤は次第に沈下していくわけですが、設計では全部の床が地反力を期待した地盤で支える構造設計となっていました。

そのことから、その問題の埋め立て部分が、コンクリート自重および床仕上げ材、家具、人等の荷重に対抗できず部分崩壊し下がったものと推測しました。

次は、確認と修繕方法の検討になるわけですが、まず、被害を最小限に留める必要があることから、確認の方法をコンクリート床に小さな穴をあけて内視鏡で調査することとしました。結果は、推測通りコンクリート床と地盤の間に隙間が確認されました。

このことから、BさんとA管理組合に対し「不具合箇所は構造体で共用部分の範囲であることから、修復は管理組合で負担すべきものである」旨を説明して、両者の了承を得ることができました。また、これは明らかに隠れた瑕疵であり損害賠償請求ができる等を説明し、並行して法律家に相談しましたが、対象者が存在しない等の理由から訴訟はしないこととしました。

### 修復方法の検討と施工

次にその修復方法ですが、一般には問題部分のコンクリート床を撤去し、地盤を突き固めて堅固な構造の床コンクリートを再施工することになります。しかし、一体となったコンクリート構造体を破壊撤去するとなると、現実には他の住戸への影響を考えると不可能でした。そこで、多くの方法を検討した結果、例えば飛行場の滑走路に凹凸が生じた際、緊急に修復する工法として、既存の床の陥没箇所に薬剤（発泡ウレタン）を注入し持ち上げるという工法があることがわかりました（写真-2）。



写真2 特殊工法による修復状況

その方法を検討した結果、時間短縮、騒音、費用の面において最適と判断し、その工法での施工計画を立て、管理組合に説明し承認を得て行いました。

この結果、大きな問題も無く短時間で終了したことから、管理組合からも大いに感謝され、業務を無事終了しました。

また、Bさんから「永年この問題を抱えてきて、今にして思えば当時の管理会社にもっと強く要請しておけば良かったかもしれません。しかし、他の住民皆さんの理解や協力を得られて問題が解消したばかりでなく、付合いの幅も広がったというプラス効果まで得られ、本当に、相談して良かったと感謝しています。」との言葉を頂き、マラソンでゴールした時と同じ感激と解放感を覚えました。

### さいごに

この事例から分かったこととして、区分所有者といえども全員が管理規約や関係法律に理解が深いとは限らないということです。

まず、この問題が早く処置されなかった原因はさて置き、問題の本質が共用部分と専有部分の範囲に係わるという認識が薄く、その不具合の負担が管理組合か組合員かの別が理解されなかったこと、また、不具合を露にすることはマンション全体の価値を下げてしまうのではないかという不安があったことです。

次に、マンションに限ったことではありませんが、建物はいろんな劣化等の問題を孕んでいます。その修復方法にしても、目的・結果が同じであれば、より良い効果を求め工法等の選択を行うべきということです。

最後に、この事案を終えて感じたのは、問題の本質を知り、より密着したアドバイスを行うというマンション管理士の存在を広く知ってもらう必要があると再認識したことでした。

①片づけ、仮住居へ移転	
②面積の80%に当たる範囲の床仕上げ部分（フローリング、畳、下地）を撤去	：1日
③工事に着手、薬剤注入口の無騒音穿孔	：1日
④発泡ウレタン注入で元の高さに復元する工事の施工	：1日
⑤仕上げ撤去部分の再構築	：3日
⑥仮住居から復帰	

図 工程の流れ

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

超高層マンションのストック数の増加によって、大規模修繕工事が急激に増えています。かつて、大規模修繕工事のピークが2015年と言われてきましたが、現在は、今後第2、第3のピークがくることが想定されています。

大規模修繕工事には、計画段階の準備がその後の工事の遂行に重要な役割を担います。その役割を担うのが管理組合です。大規模修繕工事の計画には、長期修繕計画そして工事項目の選定などを検討しなければなりません。

本稿では、超高層マンションの大規模修繕工事の第3回として、超高層マンションの管理組合の取組と長期修繕計画の考え方についてご紹介します。

### 2 管理組合の役割

管理組合とは、建物の区分所有等に関する法律(昭和37年4月4日法律第69号)に基づき「区分所有建物を区分所有する区分所有者によって構成される団体」です。管理組合には、役割として共用部分を区分所有者全員で維持管理する義務が生じます。

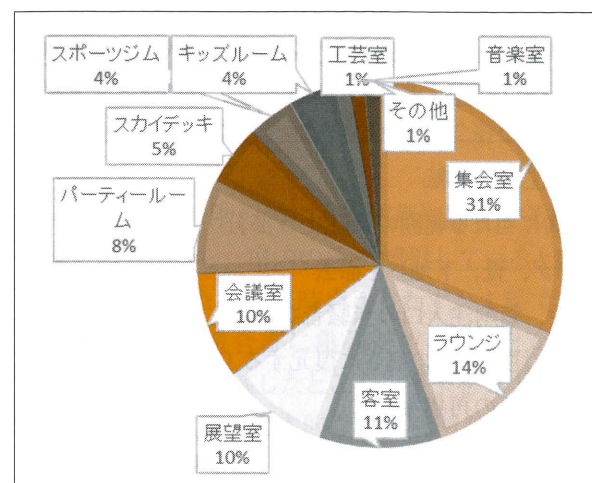


図1 共用施設例

超高層マンションの共用施設は、一般建物より多岐にわたるケースが多いです。図1および2に、2013年度に実施した超高層マンションの大規模修繕工事に関するアンケート<sup>1)</sup>でマンションが有している共用施設の結果(図1、2/回答33物件)を示します。

共用施設には、集会室やラウンジ以外に、客室や展望室、会議室、パーティールームなど、超高層ならではの施設があります(図1)。また、屋外共用施設も充実しており、公開空地や花壇、人工デッキ、プレイロットなどで、公開空地などに公園と同様の施設も完備されているケースも増えています(図2)。

規模の大きな超高層建物には、敷地の一部に「提供公園」か「公開空地」がある場合があります。これは、敷地の一部を提供することで、建築基準法に基づく総合設計制度を利用し、容積率の緩和や高さ制限の緩和を認めてもらう仕組みです。都心ではこの制度を利用して建物の容積率を割増している例が多くあります。

提供公園は自治体に譲渡しますが、公開空地の場合は、管理組合が維持管理をしなければいけません。基本的に地域住民に公開するために不特定の人達が利用します。そのため、建物の維持管理だけではなく、ゴミ問題やペット問題、不審者などの防犯対策など、まさに公園管理業務が必要となります。公開空地は地域に提供されておりますが管理はマンシ

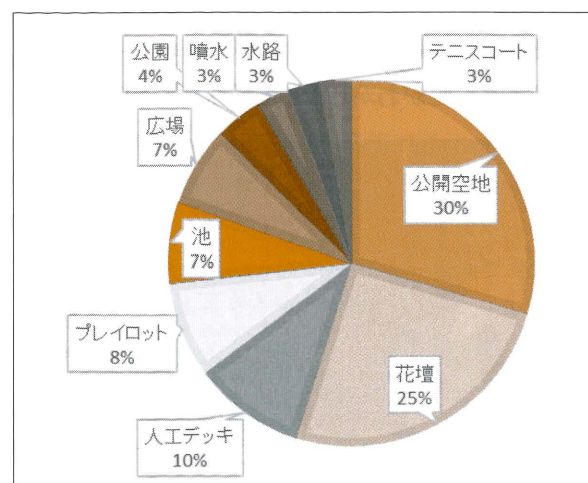


図2 屋外共用施設例

ン側が行うため、ある程度の規制はできます。このことを考慮して管理方針を決めていく必要があります。

### 3 超高層マンションの大規模修繕工事項目

超高層マンションの大規模修繕工事に関するアンケート(2006年～2014年に実施/工事33件)では、実施した工事項目が中高層マンションと同様に、洗浄・ケレン、外壁タイル、シーリング、塗装、防水材、金物などの補修が挙げられています。超高層建物の工事としては高強度コンクリートのひび割れ補修や欠損補修などがあります。高強度ではありますが、一般的なコンクリートの補修と同様に行われています。先月号にも記載していますが、これらの補修するための材料や工法は、現在各社メーカーが開発しています。この情報は適宜確認しながら、大規模修繕工事内容に反映する必要があります。

### 4 長期修繕計画の考え方

マンションの長期修繕計画は、一般的に2008年に国土交通省が公表した「長期修繕計画標準様式」を利用し、修繕計画は約12年をサイクルとして30年まで計画されています。

しかし、建物長寿命化への要望や低炭素化を見据え、超高層集合住宅大規模修繕WG(日本建築仕上学会企画事業委員会)では、長期修繕計画100年を視野に入れて検討を進めています。その一環として、現状の工事関係者を対象に、建物の形式を2種類に分け、連続バルコニー、非連続バルコニーのタイプも含めた4種類の超高層マンション(高さ100m)のモデルケースを作成し、長期修繕のサイクルを12年、15年、18年と変えることで、工事費がどのくらい変わるかを調査<sup>2)</sup>しました。

その結果、建物タイプによる工事費の比較は、いずれの仮設でも、「アウトフレーム型>インフレーム型、バルコニー連続型>非連続型」という傾向を示しました。仮設工法別による工事費用の比較は、連続バルコニーでは「移動昇降式>システム養生>ガイドレール」、非連続バルコニーでは「システム養生≒移動昇降式ガイドレール>ガイドレール」となっています。工事費の差は数%～10%程度でしたが、

建物形状の違いによる総面積を統一すればもっと大きな差になると思われます。本調査では、ガイドレール工法が安くなりましたが、建物の条件が異なるため、工事では作業効率、施工品質、工期、工事費等を考慮する必要があります。

長期修繕計画が30年間の場合では、12年周期と15年周期はほぼ同額の工事費となり、18年周期では7%程工事が低減され、60年間では、15年周期で7%、18年周期で14%程低減されています。なお、本シミュレーションでは、現在の工事内容、材料を基本に作成しているため、工法や材料の開発が行われた場合には、費用の変動があります。

また、修繕積立金として、本モデルについて各々の専有面積当たりの必要月額修繕費を算定しました。計画期間が30年間の場合、月額245～314円/㎡、60年間の場合、349～434円/㎡となります。戸当たりで比較すると、各々32,600～41,800円、46,500～57,800円となり、国交省ガイドラインの中高層マンションの参考値200円/㎡、16,000円/戸に比べ高額となります。60年間の場合には、建具・金物の全面更新工事費が主要因となるため、修繕積立金についても多額となることが分かります。

### 5 まとめ

超高層マンションの大規模修繕に関する管理組合の役割は、中高層マンションよりも公開空地などを含む共用部分が多岐にわたります。

また、一般的に12年～15年サイクルで行われている長期修繕は、モデルケースを作り工事費のシミュレーションをすると、60年間、18年サイクルで、サッシュ建具や金物の全面交換を盛り込むと15%程度の低減結果が得られましたが、工事内容と仮設および建物の形状との組み合わせを細かく確認すれば、その工事費の差は大きくなると思います。

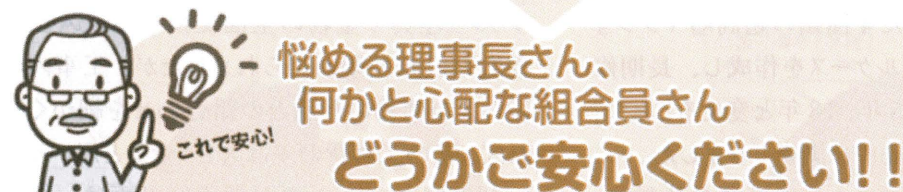
超高層マンションの長期修繕計画は、仮設費用が高額で工事期間が長くなるため、修繕サイクルを伸ばし、住民への負担を低減させ、かつ、1回の工事品質を高めることが長寿命化、低炭素化にも繋がると考えています。

※参考文献

1) 超高層集合住宅の大規模修繕の考え方(日本建築仕上学会企画事業委員会 2015.5)

あなたのマンションもこんなことで困っていませんか？

**「マンションみらいネット」は管理組合の見方です！**



「マンションみらいネット」は、マンション管理に欠かせない組合運営情報や、将来・緊急時に備えて修繕履歴等を電子データとして蓄積・保管し、マンションを適正に維持管理するためのシステムです。



管理組合の運営状況、建物の修繕工事の記録等を電磁的に時系列に整理・保管できますので、将来の工事を効率的に実施することができます。

ムダを省いて  
賢く計画的な工事を  
実施することができます！

管理データ閲覧画面（例：修繕履歴）

<b>計画確認</b>	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
履歴のみ	
<b>履歴確認</b>	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
履歴のみ	
美化抄録登	

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	改修	全部	〇〇〇〇建設 発注金額：20,000,000円
	屋根	改修	一部	(ここに最大角金100文字で備考が表示されます。)
	塔屋	改修	一部	
	ルーフバルコニー	改修	一部	
		その他	改修	一部
05月	屋根	補修	一部	△△△工務店 発注金額：5,000,000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：300,000円

理事会からのお知らせや、自治体情報、イベントの案内等ができます。

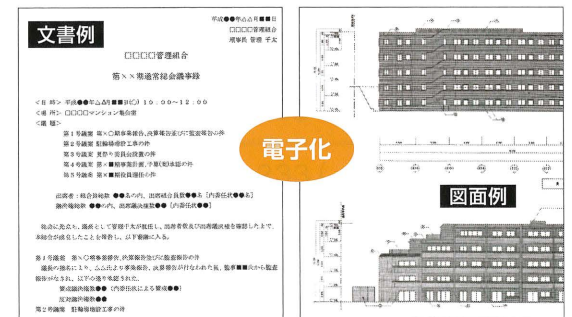
役員間等で活用できる双方向型の電子掲示板です。忙しくてなかなか理事会に出席できない役員の意見を反映することも可能です。

建物の点検日やお祭りの開催日程等、管理組合の行事を組合員にカレンダー形式で案内できます。

時間を気にせず、  
インターネットでいつでも  
運営状況が確認できます！

管理組合の文書や図面を電子データ（PDF 形式）に変換し、データセンター（組合図書室）にて整理・保管いたします。


図書類を電子化すれば、劣化や紛失の心配から開放されます！



自分のマンションの管理状況と管理標準指針\*や全ての登録マンションの平均を比較した一覧表をお渡します。

＊マンション管理標準指針…マンションを適切に維持管理するため、管理組合の標準的な対応等を国土交通省が策定し示した指針

他のマンションと  
比較して、  
管理のレベルアップを  
図りましょう！

 <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・  
お申し込み

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

電話：03-3222-1518  
FAX：03-3222-1520



# 平成27年度マンション管理士試験の実施結果について

## 1 実施結果の概要

平成27年度マンション管理士試験は、平成27年11月29日（日）に実施されました。受験申込者数は16,466人で、前年度比94.4％と前年度を下回っています。うち受験者数は14,092人、受験率は85.6％となっています。

受験者のうち、一部免除者が5,654人（構成割合40.1％）、再受験者が6,472人（同45.9％）となっており、受験者全体に対する構成割合は、一部免除者は昨年度をやや上回っていますが、再受験者は昨年度をやや下回っています。

表1 H23～27年度の受験申込者数及び受験者数

年 度	H23 年度	H24 年度	H25 年度	H26 年度	H27 年度
受験申込者数	19,754 人	18,894 人	17,700 人	17,449 人	16,466 人
（前年度比）	（97.1％）	（95.6％）	（93.7％）	（98.6％）	（94.4％）
受験者数	17,088 人	16,404 人	15,383 人	14,937 人	14,092 人
（受験率）	（86.5％）	（86.8％）	（86.9％）	（85.6％）	（85.6％）
（前年度比）	（96.5％）	（96.0％）	（93.8％）	（97.1％）	（94.3％）
一部免除者	5,996 人	5,833 人	5,633 人	5,820 人	5,654 人
（構成割合）	（35.1％）	（35.6％）	（36.6％）	（39.0％）	（40.1％）
再受験者	7,639 人	7,359 人	7,006 人	7,082 人	6,472 人
（構成割合）	（44.7％）	（44.9％）	（45.5％）	（47.4％）	（45.9％）

## 2 合格者の概要

本年度試験の合格者数は1,158人、合格率8.2％、合格最低点は50問中38点（一部免除者は、45問中33点）でした。

表2 H23～27年度の合格者数等

年 度	H23 年度	H24 年度	H25 年度	H26 年度	H27 年度
合格者数	1,587 人	1,498 人	1,265 人	1,260 人	1,158 人
合格率	9.3％	9.1％	8.2％	8.4％	8.2％
合格最低点	36 点	34 点	38 点	36 点	38 点

## 3 男女別の合格者数等

受験者の男女構成は、男性が12,613人（構成割合89.5％）、女性が1,479人（同10.5％）で、合格者については、男性が1,071人（同92.5％）で合格率8.5％、女性が87人（同7.5％）で合格率5.9％となっています。

表3 男女別の受験申込者数、受験者数、合格者数及び合格率

区分		受験申込者数 人（構成割合）	受験者数 人（構成割合）	受験率 ％	合格者数 人（構成割合）	合格率 ％
男 女 別	男 性	14,710（89.3％）	12,613（89.5％）	85.7％	1,071（92.5％）	8.5％
	女 性	1,756（10.7％）	1,479（10.5％）	84.2％	87（7.5％）	5.9％
	合 計	16,466（100.0％）	14,092（100.0％）	85.6％	1,158（100.0％）	8.2％

## 4 年齢別の合格者数等

受験者数を年代別に見ると、最も多いのが40歳代の3,607人（構成割合25.6％）で、次いで50歳代の3,372人（同23.9％）、そして60歳以上の3,092人（同21.9％）と、これら3つの年代で受験者全体の71.4％を占めました。合格者数については、40歳代が最も多く320人（同27.6％）、50歳代262人（同22.6％）、30歳代240人（同20.7％）と、この3つの年代で70.9％を占めています。

受験率は高年齢になるに従って高くなっており、その熱意のほどを表しています。合格率は、30歳代及び40歳代が最も高く、次いで29歳以下、50歳代の順となっています。

表4 年齢別の受験申込者数、受験者数、合格者数及び合格率

区分		受験申込者数 人（構成割合）	受験者数 人（構成割合）	受験率 ％	合格者数 人（構成割合）	合格率 ％
年 齢 別	～29歳	1,602（9.7％）	1,312（9.3％）	81.9％	103（8.9％）	7.9％
	30歳～39歳	3,348（20.3％）	2,709（19.2％）	80.9％	240（20.7％）	8.9％
	40歳～49歳	4,265（25.9％）	3,607（25.6％）	84.6％	320（27.6％）	8.9％
	50歳～59歳	3,863（23.5％）	3,372（23.9％）	87.3％	262（22.6％）	7.8％
	60歳～	3,388（20.6％）	3,092（21.9％）	91.3％	233（20.1％）	7.5％
	合 計	16,466（100.0％）	14,092（100.0％）	85.6％	1,158（100.0％）	8.2％

＊合格者の平均年齢は47.1歳で、最高年齢は82歳でした。

## 5 平成27年度試験問題及び正解

平成27年度マンション管理士試験問題及びその正解については、当センターのホームページに掲載しております。

・当センターホームページ <http://www.mankan.or.jp/>

### ※マンション管理士の登録申請について

平成27年11月29日（日）のマンション管理士試験に合格された方には、合格証書とともにマンション管理士登録申請に係る手続書類一式を平成28年1月15日（金）に郵送しています。登録申請される方は、同封されている「マンション管理士登録案内」をよく確認の上、間違いのないようにご提出いただきますようお願いいたします。

## マンション管理基礎セミナー（静岡・富田林）のご案内

3月に下記2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。

### 富田林会場

日 時	3月27日（日） 13:30～16:30
会 場	富田林消防本部 4階 大講堂（富田林市甲田1-7-1）
テ ー マ	①マンション管理の基礎知識～管理規約を考える～ ②建物の日常管理与大規模修繕工事 ほか
定 員	100名（先着順）
問合せ先	大阪府住宅供給公社 マンション建替・相談グループ TEL:06-7669-0012

### 静岡会場

日 時	3月12日（土） 13:30～16:30
会 場	もくせい会館 第1会議室（静岡市葵区鷹匠3-6-1）
テ ー マ	相談事例からみたマンション管理運営の基礎 ほか
定 員	100名（先着順）
問合せ先	静岡県くらし・環境部住まいづくり課 TEL:054-221-3081

※その他各種セミナーに関する最新の情報は、当センターの下記ホームページをご覧ください。

●[http://www.mankan.or.jp/01\\_seminar/seminar\\_in.html](http://www.mankan.or.jp/01_seminar/seminar_in.html)

## 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す際に、比較検討の目安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」を算出するサービス（有料）を行っていますので、是非ご活用ください。

### <利用方法>

- ①当センターの下記ホームページから「入力データ記入票」をダウンロードする。
- ②「入力データ記入票」に必要事項を記入し、センターへ送付する。
- ③当センターから「長期修繕計画」が届きます（2週間程度）。

### <このサービスを利用いただける事例>

1. 現在の長期修繕計画の内容や修繕積立金の額が、適切な内容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。

○お問い合わせ先 技術部 03-3222-1519

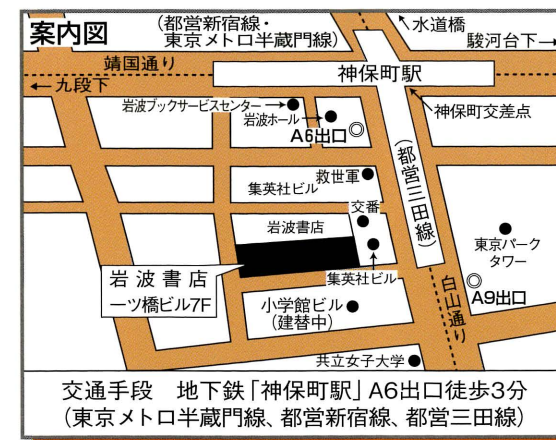
○詳しくは、こちらから [http://www.mankan.or.jp/07\\_skillsupport/skillsupport.html](http://www.mankan.or.jp/07_skillsupport/skillsupport.html)

## 編集 後記

先月は、年明けからのポカポカと長閑な陽気の誘いに乗って、庭園ではせっかちな紅梅等が綻びかけた蕾を引き連れていると薄紅の薫の小山をこんもりと形作っていました。エルニーニョ由来の暖冬では近々桜までもかと思っていたところに、急転直下大寒波の襲来で真冬の様相に逆戻り、各地は大雪に見舞われ沖縄にも観測史上初の降雪など、極端な寒暖が交互する異常気象の気まぐれに翻弄されました。

それでも、この頃には、溶け始めた雪の下から幾葉かの薄緑に固く包まれた蕾のフキノトウが見られ、銀白色のフワフワのファー様に包まれたネコヤナギの蕾が春先の柔らかくも力強い日の光に、眠りを誘うように揺れる景色が見られるようになります。春はそこにまできています。

今月の特集は、「電力の小売全面自由化について」の記事です。ご参考にして下さい。



### 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 2月号

平成28年2月15日発行 第362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*

