

月刊

第395号 平成30年11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

2018 11  
No.395  
Monthly Condominium  
Management Center Journal

# マンション 管理センター通信

特集

マンションの機械式駐車場の維持管理と修繕計画

■マンション管理基礎講座 借地権付きマンションの基礎知識 第1回 一借地権の概要ー

■最近の相談から 外部の専門家の活用に関する相談から





# マンション管理組合 「新任理事のための基礎講座」 好評発売中!!

マンション管理の知識や必要な情報は多岐にわたり、基礎セミナー等で伝えられるのはそのごく一部です。また、当センターには専門分野ごとの出版物がありますが、新任の理事さんにはハードルが高く感じられるのではないのでしょうか。

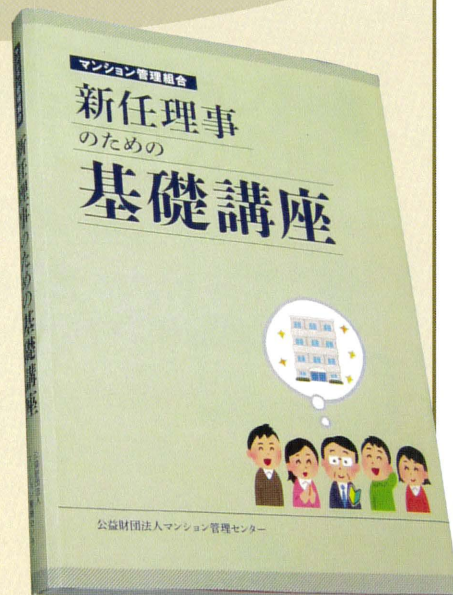
そこで、当センターでは、新任理事のための基礎知識を得られるための参考書をコンパクトで読みやすい本としてとりまとめて、本書を発刊いたしました。

新任理事の方々に是非ご一読いただき、管理組合運営の参考にしていただければ幸いです

## 【本書の構成】

- ・序章 マンション管理って何？
- ・第1章 マンション管理の基礎知識
  - I マンションとは
  - II 区分所有とは
  - III マンション管理の枠組み
  - IV 管理組合が管理する部分
  - V 管理組合の運営
  - VI 建物・設備の維持管理

- ・第2章 理事の1年間の業務
  - I 理事会の運営
  - II 総会の準備
  - III 総会の運営
  - IV 総会后
  - V 長期運営計画の検討
- ・第3章 課題解決Q&A
  - I 建物、設備、施設に関するもの
  - II 管理組合運営に関するもの
  - III 人間関係に関するもの
  - IV 居住に関するもの



- 発刊 平成29年7月31日
- サイズ A5判 215頁
- 定価 1,000円（税込）  
（登録管理組合・センター通信  
購読会員は895円（税込））

## ◆改訂版「マンション管理基本法令集」（14刷）販売のお知らせ◆

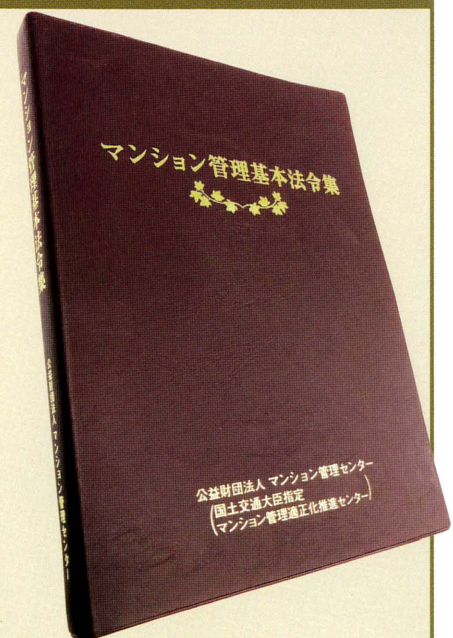
「マンション管理基本法令集」は、マンション管理の現場で必要と考えられる法令等をハンディサイズに収めたものです。

マンション管理に関する法令集は従来もありましたが、持ち運びに不便であったことから、使用頻度の高いと考えられる法令・通達等に絞って掲載することで、携帯に便利にしました。

今回の改訂では、平成29年6月に公布された「住宅宿泊事業法（抄）」、同年8月に改正された「マンション標準管理規約（単棟型）及び同コメント」及び平成30年3月に改訂された「マンション標準管理委託契約書及び同コメント」等を掲載いたしました。

管理組合役員の方、マンション管理に係わる関係者、また、勉強をする方の必携の書です。

- 発売 平成30年5月末
- A5判 409頁
- 定価 1,600円（税込）（登録会員：1,440円（税込））：送料93円



お問合せ先：公益財団法人 マンション管理センター 出版部  
TEL 03-3222-1535

# マンション 管理センター通信

## CONTENTS

平成30年11月号（通巻395号）

### 特集

#### マンションの機械式駐車場の維持管理と修繕計画

阿部 泰則（公益社団法人立体駐車場工業会 審査部長）

### 連載

#### マンション管理基礎講座

#### 借地権付きマンションの基礎知識 第1回 借地権の概要

渡辺 晋（山下・渡辺法律事務所 弁護士）

### 連載

#### 最近の相談から

#### 外部の専門家の活用に関する相談から

吉澤 邦彦（公益財団法人マンション管理センター 管理情報部参与）

### 行政情報

#### その1 マンション管理業者への全国一斉立入検査結果（平成29年度）について

国土交通省 土地・建設産業局 不動産課 不動産業指導室

#### その2 集合住宅における充電設備等導入促進事業のご案内

横田 信博（東京都地球温暖化防止活動推進センター（クール・ネット東京）センター長）

### 検討! マンション管理問題（第36回）

#### 総会議案書・議事録をめぐる諸問題

佐藤 貴美（佐藤貴美法律事務所 弁護士）

### マンションコラム

#### 借地権付きマンションが抱える複雑な法的問題

佐藤 元（横浜マリン法律事務所 弁護士）

### 活躍するマンション管理士（第153回）

#### 交流会を通じての問題発掘と管理組合再生

井上 朝廣（マンション管理士 横須賀市在住）

### 技術レポート

#### マンションの耐震化 一段階的耐震改修のすすめ 第1回 ～なかなか進まないマンションの耐震化～

佐藤 寿一（NPO 法人耐震安全機構（JASO）理事）

### 各地の管理組合からの情報

#### 排水管改修を実施し、生活の安全安心に取り組む ー長期修繕計画見直しを通してー

吉岡 良一（カーサ三萩野管理組合（北九州市所在）理事長）

#### マンションみらいネット インフォメーション NO.116

### 共用部分リフォーム融資債務保証のご案内

#### Hello, New Face センターからのお知らせ

●表紙イラスト／せのお りか ●表紙・誌面デザイン／エフカ



# マンションの機械式駐車場の維持管理と修繕計画

公益社団法人立体駐車場工業会 審査部長 阿部 泰則



## 1 はじめに

国内に本格的な機械式駐車場（垂直循環方式）が昭和36年に完成してから50年以上が経過しました。機械式駐車場は、「限られた土地により多くの駐車場を整備する」ことが求められ、経済発展を背景に自動車保有台数の増加が影響して完成実績も推移しています。

近年の機械式駐車場の完成実績をみると景気の影響を受けながらも、平成28年まで収容台数換算で305万台以上の駐車場が整備されています。特にマンション向けに設置される機械式駐車場は、都市再生事業等の影響を受けながらも、大都市圏を中心に増加の傾向にあります。

一方で、バブル期やその後に都市部や周辺部に建設されたマンション等の集合住宅に設置された機械式駐車場が大規模修繕や入替えの時期を迎えており、管理組合の皆様ではいろいろな問題に苦慮されて、当工業会や関係団体への相談もあります。

本稿では、管理組合の皆様がご理解いただけますように、機械式駐車場の維持管理に関して、運用面、安全面に関する知識と機械式駐車場の設置後の保守、改修および入替え工事等の長期運用にかかわる修繕計画について、事例を交えて紹介します。

## 2 機械式駐車場の維持管理

機械式駐車場に限らずあらゆる設備について、その維持・保全を含めた管理の責務は、設備の管理者（以下本稿では「管理組合」とします。）が負

うことはいうまでもありません。

管理組合による機械式駐車場の維持保全と運用管理には、

- ・駐車場利用者への使用上の管理
- ・非常時の安全上の管理
- ・機械装置としての保全上の管理

に大別されますが、機械式駐車場を利用する人と車の安全を確保し、使用に当たり機械式駐車場の性能・機能と信頼性（故障を起こさない性質）を維持するためには、これらを総括しての適切な管理が必要となります。日々の運営や装置の保守点検などの専門的な業務は、それぞれ委託先との間で役割の分担と責任の所在を明確にしておくことが必要です。

### 1) 駐車場利用者への使用上の管理

機械式駐車場を運用するに当たって、管理上で最も留意しなければならないことは、駐車場利用者だけでなく、その他、マンションの居住者を含めて、安全の確保を図ることです。

マンションでは、専門の駐車場操作員を配置しないで利用者自身が機械式駐車場の運転、操作を行うことが多いため、管理組合は、機械式駐車場を操作する利用者、装置の正しい操作方法、人と自動車の安全保持に必要なことを説明、指導を十分に行うことが重要になります。事故を防ぐためにも、駐車装置メーカーが作成している「取扱説明書」を用いて駐車場利用者に指導して、また部外者に操作・使用を行わせないように徹底してください。

利用者以外の方々にも、不必要に駐車装置の内部に侵入したり、作動中の装置や出入口部に接近

しないように、注意表示などの掲示を行うことも必要です。取付け位置が悪かったり色あせなどにより表示内容が判別できないことが無いように、掲示物を貼り替えるなど適切に維持することも、管理組合として必要なことです。

管理組合は、機械式駐車場が正しく取り扱われ、操作がなされているかを管理し、誤って使用されることを防止する必要があります。管理組合による安全上の管理が十分に行われていない場合は、万が一の事故発生時には、利用者ばかりでなく、管理組合も責任を問われることになることもあります。必要な事項は、使用細則などに定めて使用契約時に示す必要があります。

また、誤った操作、運用は、装置の停止故障や事故の原因のほか機械式駐車場の機能の早期劣化につながり、将来的には維持管理費用の負担増にもつながります。

### 2) 非常時の安全上の管理

火災・地震など発生時の対処方法についても、防災訓練などを交え指導することも必要と考えます。被災後の機械式駐車場の使用に際しては、保守点検会社による詳細な点検と処置の結果、「使用可能」と判断されてから使用しなければなりません。不用意な運転操作は、二次災害を引き起こす恐れがありますので、絶対に行わないでください。

### 3) 機械装置としての保全上の管理

機械式駐車場は駐車装置メーカーが、法令と技術的基準によって設計、製作し、設置されています。一方で、納入後の機械式駐車場の性能、機能維持の一端は、管理組合の責務の1つと考えられます。その理由は、技術的基準に基づき設置された機械式駐車場であっても、納入地の気候、風土、駐車場の使用頻度により、各々の装置、部品の消耗、劣化の度合いが異なってくるからです。

機械装置としての維持管理には、その機械式駐車場についての専門的技能を持った保守点検会社による保守点検の結果を十分に把握して、不備な箇所、不具合箇所を直ちに修理していかなければなりません。特に安全に関わる機能については予防保全を行い、設備の安全な運用に努めることが重要となります。

さらに、機械式駐車場の長寿命化を図るための修繕計画策定については、保守点検会社からの保

守・点検結果による情報により効果的な計画を立てて、維持管理活動をしておくことが最も良策といえます。

## 3 機械式駐車場の修繕計画

機械式駐車場の安全や性能を長期間にわたり維持するためには、エレベーターと同様に適切な維持管理が必要です。駐車装置の機械部分の減価償却資産としての耐用年数は15年と定められていますが、適切な保守（定期点検）や保全（部品交換等）および修繕（一定期間経過後）を実施することにより、さらに長期間にわたって使用することが可能になります。

ここでは一般的な機械式駐車場の維持管理について、マンション向けに多く設置されている二段方式と多段方式を中心に、運用開始から概ね20年後の入替え（リニューアル）までを、経過に沿って相談事例を含めて説明します。

### 1) 保守契約の締結

駐車装置が完成すると、管理組合や利用者に対して、駐車装置メーカーから取扱い説明書および実機による操作実習を含め、安全に使用するための説明会が開催されます。それと同時に、管理組合と駐車装置メーカー間でメンテナンスに関する「保守契約書」が締結されます。この契約は、駐車装置メーカーの保守部門または関連の保守点検会社と契約することが一般的です。

エレベーターと異なり「法令点検」など法的義務はありませんが、この点検は必要なことと考えます。通常、マンション等に多く設置されている二段・多段方式の中小型装置のメンテナンス作業は、2～3ヶ月ごとに定期的に行われているのが一般的です。

この保守契約に関して、「保守点検会社を独立系に変更したいが?」との質問が多くあります。変更したい理由は、ほとんどの場合、保守料金が駐車装置メーカー系より比較的安いということです。この料金の安さが独立系の特長であり、管理組合にとって重要な条件の1つになっています。

駐車装置メーカー系は設計から製作・据付・保守まで一貫した技術の連携があり、不具合に対する再発防止などの品質保証が確立しており、信頼性が高く安定しているのが特長です。



保守点検会社の比較検討を行う際には、

- ①対象の機械式駐車装置に応じた適切な知識、技術力、経験等を有しているか。
- ②不具合発生時などの緊急時に、適切な対応ができる体制を有しているか。
- ③定期的な点検の実施、検査項目、消耗部品等の有無償の範囲が、明確になっているか。
- ④保守点検後に提出される点検報告書などの情報の提供が適切か。
- ⑤保守契約事項以外の修理、保全工事などは、どの範囲まで行えるか。

などサービス体制、技術力、経験、実績など信頼性について、十分調査したうえで判断されるのが良いと考えます。

## 2) 長期保全計画書の入手と修繕計画

駐車装置が完成し、引渡しや保守契約が完了すると、駐車装置メーカーから「長期保全計画書」が提出されます。この「長期保全計画書」は設計寿命、同じ駐車装置の保全実績や長年の経験などに基づいて作成され、使用開始から入替え工事（リニューアル）まで15年～20年程度（屋内設置の場合は、概ね20年～25年程度）の使用期間中に必要とされる部品毎の保全周期を中心にした概算費用、修繕方法、工期などを一覧表にまとめたものです。

この計画書は、管理組合が機械式駐車場の中長期的な修繕計画を立てる時の基礎資料となりますので、機械式駐車場の性能、機能を維持し延命を図ることができます。

使用期間を20年と想定した一般的な「長期保全計画書」では、次のような部品等の交換を行うパターンが一般的です。

- <5年後> 電球、センサー、スイッチ類の交換
- <10年後> 電球、センサー、スイッチ類の交換  
主要な構成部品である減速機付モーター、駆動や吊用ローラーチェーン、スプロケット、軸受、制御機器類の交換
- <15年後> 電球、センサー、スイッチ類の交換
- <20年後> 最新型に入れ替える。

機械式駐車場を長年維持管理するには、それなりの費用が伴います。このため、必要な積立てを初期の段階から計画しておく必要があります。この計画は物件ごとの諸条件が異なるので定量的に示すことは出来ませんが、一般的な駐車装置の20年

間の収入と支出の概算イメージを、参考に簡単な式で示すと次のとおりです。

- A. 総駐車料金収入  
＝駐車料金／月×12ヶ月×20年間
- B. 総保全入替え支出＝①＋②＋③＋④
  - ①定期点検費用＝点検費用／回×回／年×20年間
  - ②保全費用＝5年目の費用＋10年目の費用＋15年目の費用
  - ③入替費用＝20年目の入替え（リニューアル）費用
  - ④駐車場運用にかかる電気代

この収支差A－Bに余裕が出るように計画するのが理想的と考えますが、マンションなど自家用の機械式駐車場では利用者の駐車料金のみで保全費用、入替え費用などを補うのは難しいようです。

機械式駐車場の保全・入替え費用は、さまざまな要因により状況が変化しますので、定期的に駐車装置メーカーや保守点検会社の情報を得てよく協議し、長期修繕計画の見直しを行いながら、常に実情に即したものにしておくことも重要と考えます。

## 3) 修繕工事

概ね減価償却資産の耐用年数15年程度で、長期間使用されてきた機械式駐車場も機械設備として老朽化し、前述の「修繕計画」に基づく大型部品の修繕が必要になってきます。

具体的には、①機械装置を構成する主要な部品である駆動・吊用ローラーチェーン、スプロケット、軸受の交換 ②駐車場本体の塗装劣化、主モーターの絶縁抵抗の低下、制御機器、電気部品用の配線、交換部品の生産中止に伴う代替品への切替えなどが必要になります。

## 4) 改良工事

時代の変化とともに自動車の形状や寸法も変化し、近年では特に自動車の寸法や重量が大型化しています。また、車高の高いハイルーフ車やRV車と呼ばれる自動車が急激に普及しています。

これらの自動車は当然のことながら、普通の乗用車を対象に設置された機械式駐車場においては入庫不可能となり、一般的な自動車離れも相まって、駐車場の利用率（稼働率）を極端に低下させる要因となっています。この問題を解決する手段として、機械式駐車場の大規模な修繕工事に併せて部分的

な改良を行い、一部を大型車の入庫を可能とする改良工事が、近年増加しています。

また、二段・多段方式の機械式駐車場に対して、利用者のみならず、住民全体（特にお子様）に対する安全性の向上が望まれるようになっていきます。既設の二段・多段方式の機械式駐車場の前面や周囲に装置内への侵入防止のための柵を増設したり、機械式駐車場の内部や周囲に人検知用のセンサーを設置し、非常時には機械の運転ができないようなインターロックをかける等の安全性向上を目的とした改良工事も行われることもあります。これらの改良工事を行うには、必ず、駐車装置メーカーにお問い合わせいただき、適切な条件で工事をしていただきますようお願いいたします。

## 5) 入替え工事（リニューアル）

20年あるいは、それ以上にわたって稼働してきた機械式駐車場は、駆動モーター、減速機、ブレーキ等の主要機械部品や制御盤、操作盤、電気配線等の機械設備全体の老朽化が進み、部分的な修繕工事や改良工事ではなく、機械式駐車場を最新型に入れ替える、いわゆる入替え工事（リニューアル）を行うケースが多くなります。

この場合、管理組合にとっては、機械式駐車場を入れ替えるか、大規模な修繕や改良工事を実施し装置の延命を図るかの判断が必要になります。この判断の基となる資料として、駐車装置メーカーや保守点検会社が行う「総合診断（寿命評価）」を利用すると参考になります。

これは機械式駐車場の状態を出来るだけ定量的に把握するために、チェックリストにより各項目を点数による判定基準で総合評価をする方法です。経過年数から入替え工事をするのが適切ですが、寿命評価により、さらに延命を図る修繕工事や改良工事を実施することも考えられます。

入替え工事の計画に当たっては、地下部に格納される方式の機械式駐車場では地下部の寸法制限から、駐車できる自動車サイズは今までと同じ大きさの装置になるようですが、駐車装置メーカーによっては現状のピット内に少し大きめの自動車が駐車できる機種を販売しているところもあるようです。

入替え工事は、現在の駐車装置メーカーが引続き工事する制限はありませんが、今までの機械式駐車場と、どの程度、仕様が変わってくるのか、優位となる点、制限、制約を受ける点も十分確認して

おくことも必要です。

当然のことながら、入替え工事においては新規建設工事を伴いますので、工事計画の際には、現在の駐車場法に基づき、人や自動車の安全性向上が付加された国土交通省大臣認定の機械式駐車装置またはこれに準拠した装置にすることを織り込まなければなりません。

## 4 さいごに

ここまで、マンションの機械式駐車場の維持管理と修繕計画について述べさせていただきましたが、管理組合の皆様には、何らかの形でお役に立ていただければ幸いです。機械式駐車場を運用するうえで、最も重要な事項として安全管理があります。残念ながら、機械式駐車場における一般利用者の死亡・重傷事故は、平成19年以降、26件発生しており、マンションの機械式駐車場では、利用された方のお子様が亡くなる痛ましい事故も発生しております。

国土交通省では、機械式駐車場の安全性の一層の向上を図るために、平成26年11月に「機械式立体駐車場の安全対策に関するガイドライン」を策定し、この方針に基づく機械式駐車場の適正利用について幅広く周知徹底を図るため、平成28年に『「機械式立体駐車場の安全対策に関するガイドライン」の手引き』を作成し、公表しました。

また、平成30年7月には「機械式駐車場設備の適切な維持管理に関する指針」を策定し、公表しています。詳しくは、国土交通省のホームページ※1をご覧ください。

当工業会では、機械式駐車場の所有者、管理責任者などを対象として『「機械式立体駐車場の安全対策に関するガイドライン」の手引き』を分かりやすく取りまとめた安全講習会を開催しております。この講習会は、全国主要都市を中心に年2～3回を予定しており、随時ホームページでご案内しております。

また、当工業会の活動もホームページにありますので、機械式駐車場の安全管理のために、ご利用いただければ幸いです。

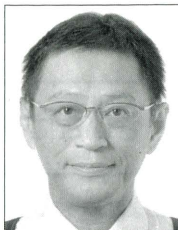
※1 国土交通省HP  
[http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi09\\_hh\\_000043.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi09_hh_000043.html)

※2 (公社) 立体駐車場工業会HP  
<http://www.ritchu.or.jp/>



# 借地権付き マンションの 基礎知識 第1回

## —借地権の概要—



山下・渡辺法律事務所 弁護士  
渡辺 晋

### まえがき

マンションの区分所有者が敷地を所有（共有）する場合、敷地の利用に関する事項は、区分所有者間の話し合いによって取り決めることができます。また、敷地利用権（共有持分）については、それぞれの区分所有者がこれを自由に処分することが可能です。

これに対し、借地権付きマンションの場合、区分所有者が敷地を所有するのではなく、区分所有者以外の地主が敷地を所有するので、敷地の利用は、地主との借地契約による制限を受け、加えて、敷地利用権の処分には地主の承諾を得なければなりません。そのために、多くの課題を検討することが必要になります。

そこで、今回から3回にわたって、借地権付きマンションの基礎知識の基礎講座を開設することといたします。

まず、第1回目は、借地権の概要を説明します。第2回目には借地権の存続期間および定期借地を、第3回目には借地上の建物の修繕・増改築を、それぞれ取り扱う予定です。

### 1 借地権の種類（地上権と賃借権）

財産に関する権利は物権と債権に分けられます。物権は物を排他的絶対的に支配する権利、債権は特定の人がほかの特定の人に対して、特

定の行為を求めることができる権利です。

民法上、他人の土地を利用する権利には、地上権（同法265条）と賃借権（同法601条）があり、地上権は物権、賃借権は債権として構成されています。

物権（地上権）と債権（賃借権）には、次の違いがあります。

（図表①）物権（地上権）と債権（賃借権）

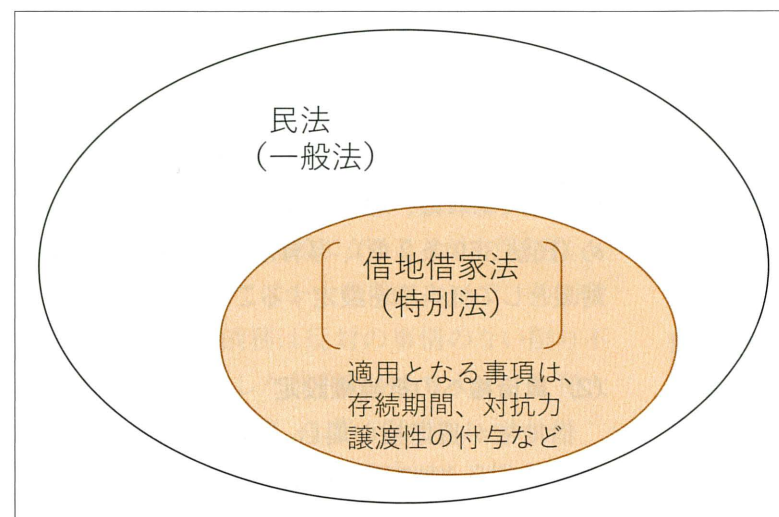
	物権（地上権）	債権（賃借権）
権利主張の相手方	誰に対しても主張可。	特定の人に対してだけ主張可。 （不動産賃借権では不法占拠者などへの請求可。改正民法605条の4）
登記	登記請求権がある。	登記請求権がない。 （特約があれば登記を請求できる。）
譲渡性	自由に譲渡ができる。	譲渡は制限を受ける。 （賃借権では賃貸人の承諾がなければ譲渡できない。民法612条1項）
担保設定	自由に担保設定ができる。	担保設定はできない。 （ただし、借地上の建物に担保設定がなされた場合には、担保権の効力が賃借権に及ぶ。最判40.5.4：次項（2）参照）

借地権付きマンションの借地権にも、地上権の場合と賃借権の場合があります（注※1）。国土交通省の調査によれば、平成21年度までに供給された一般定期借地権付き分譲マンションの借地権の種別としては、地上権63.9%、賃借権36.1%となっています（平成21年度定期借地権付住宅の供給実態調査報告書、平成22年3月国土交通省土地・水資源局土地市場課）。

### 2 借地借家法

#### 1 特別法としての性格

法の適用範囲に関し、広い適用領域を持つ法を一般法、一般法の適用領域の一部を適用領域とするものを特別法といいます。土地建物の利用関係においては、民法が私人間の法律関係全体



（図表②）民法（一般法）と借地借家法（特別法）

を適用領域とする一般法、借地借家法が借地と借家を適用領域とする特別法です。

特別法は一般法に優先します。そのため、借地借家法に定めのある事項には借地借家法が適用され、借地借家法に定めのない事項には民法が適用されます。借地借家法は、借地権（地上権・賃借権）についてみると、存続期間、対抗力、譲渡性の付与などがその適用領域です（借地借家法1条）。これら以外の事項には、借地借家法ではなく、一般法である民法が適用になります。

#### 2 借地借家法の制定および旧法との適用関係

わが国における借地と借家の制度は、明治・大正の時代から、建物保護ニ関スル法律（建物保護法）・借地法（旧借地法）・借家法（旧借家法）という3つの特別法によって規律されてきました。借地借家法は、これらの特別法を統一したうえで積み重ねられた判例法理を立法化し、平成3年10月に制定・公布された法律です。平成4年8月1日に施行されています。同日以後、借地と借家の法律関係には、旧借地法・旧建物保護法・旧借家法ではなく、借地借家法が適用（遡及適用を含む）されます（附則4条本文）。

もともと、借地、借家は借地人、建物賃借人の生活や営業に深く関わるので、法改正前に保証されていた権利、利益に重大な変更を加えるべきではありません。そこで、借地借家法は、旧建物保護法、旧借地法、旧借家法の規定により生じた効力を妨げないと定め（附則同条ただし

書）、また、借地契約の更新に関する条項（借地借家法3条～6条）などについては、例外的に遡及適用を否定する（すなわち、旧借地法が適用される。）ものとしています（附則6条）。

### 3 借地人の権利と義務

#### 1 借地権の設定

借地権は、地上権と賃借権のいずれについても、地主と借地人の契約（注※2）によって設定されます。

借地権付きマンションなどで借地権を設定するに当たっては、多くの場合に、借地人から地主に対して、保証金・敷金、権利金などの名目の金銭の支払いがなされています。一般に、保証金・敷金は、将来返還される金銭に付される名称、権利金は将来返還されない金銭に付される名称として、それぞれ用いられています。

#### 2 対抗要件（対抗力）

対抗要件（対抗力）に関しては、地主（旧地主）が敷地を譲渡した場合、借地人が譲受人（新地主）に対して、借地権を主張できるかどうかの問題になります。

民法は、登記をもって、不動産に関する物権の得喪および変更の対抗要件とし（民法177条）、また、不動産の賃貸借は、これを登記したときは、その後その不動産について物権を取得した者に対しても効力を生ずると定めています（同法605条）。借地権付きマンションにおいて、借地権（地上権・賃借権）の登記があれば、借地人は譲受人（新地主）に対して借地権を対抗することができます。

ところで、地上権は物権なので、借地人は地主に対する登記請求権がありますが、賃借権は債権であって、地主に登記請求を求める権利がありません（大判大正10.7.11、民禄27巻1378頁）。そこで、借地借家法は、借地権の登記がなくても、「土地の上に借地権者が登記されている建物を所有するときは、これをもって第三者に対抗するこ



とができる」と定めました（同法10条1項）。借地権付きマンションにおいて、借地権に登記がなされていなかったとしても、借地人が借地上の建物を自分の名義で登記をしておけば、地主が敷地を譲渡した場合、借地権を新地主に対して対抗力を有することになります（なお、借地権が賃借権の場合だけではなく、地上権であっても、借地上の建物の登記による対抗力を得ることができます。）。

### 3 譲渡性

#### (1) 地上権の譲渡

物権には、権利の自由譲渡性があります。借地権が地上権である場合、地上権は物権なので、借地人は借地権を自由に譲渡できます。地上権の譲渡については、地上権の登記または借地上の建物の登記を経れば、地主が敷地を譲渡しても、新地主に対して、自らの権利を主張することができます。

#### (2) 賃借権の譲渡

他方で、賃借権は債権であり、賃貸人の承諾を得なければ、その賃借権を譲り渡すことができず（民法612条1項）、賃貸人に無断で賃借権を譲渡すると、賃貸借契約の解除事由となります（同条2項）。借地権が賃借権である場合、これを自由に譲渡することはできません。

もっとも、賃貸人の承諾があれば、賃借権を譲渡することが可能です。賃借権の借地権付きマンションでは、多くの場合に、物件が売買されることを予定して、地主が賃借権の譲渡を事前に包括して承諾する旨が借地契約に定められています。賃借権の譲渡について賃貸人が一旦承諾を与えた場合、これを撤回することはできないものとされています（最判昭和30.5.13、民集9巻6号698頁）。

なお、借地借家法には、借地人が投下資本の回収を図ることができるように、地主が賃借権の譲渡を承諾しない場合には、借地人の申立てにより、裁判所が、地主の承諾に代わる許可を与えることができるという制度（代諾許可の申立て）が設けられています（借地借家法19条1項）。

### 4 抵当権設定

#### (1) 地上権への抵当権設定

マンションの購入のために住宅ローンを利用する場合、抵当権の設定が求められます。借地権が地上権であれば、地上権は抵当権の対象となるため（民法369条2項）、専有部分とともに地上権を対象として抵当権を設定することができます。

#### (2) 賃借権への抵当権設定

借地権が賃借権の場合、賃借権は抵当権の対象とならず、賃借権を対象として抵当権を設定することはできません（同法369条2項）。

しかし、建物（専有部分）に抵当権を設定することは可能です。そして、建物（専有部分）に抵当権を設定した場合には、「建物を所有するために必要な敷地の賃借権は、右建物所有権に付随し、これと一体となって一の財産的価値を形成しているものであるから、建物に抵当権が設定されたときは敷地の賃借権も原則としてその効力の及ぶ目的物に包含される」とされており（最判昭和40.5.4、判時415号19頁）、建物（専有部分）に対する抵当権が実行され、競売されたときは、賃借権も買受人に移転することになります。

ただし、建物の競売がなされた場合であっても、賃借権の無断譲渡が禁止されることから、買受人への権利の移転には地主の承諾が必要です。この点についても、借地借家法上、裁判所は、競売により建物を取得した第三者の申立てにより、地主の承諾に代わる許可を与えることができるものとされています（借地借家法20条1項）<sup>（注※3）</sup>。

### 5 地代等

#### (1) 地代等の支払い義務

借地人は、地主に対して、敷地を利用するための対価を支払わなければなりません。法律上、敷地利用の対価は、地上権の場合には地代、賃借権の場合には賃料という用語が当てられています（民法266条、601条等。本基礎講座では、あわせて「地代等」といいます。）。

#### (2) 不可分債務か分割債務か

借地権付きマンションでは、借地契約には多数

の借地人がいます（借地権の準共有<sup>（注※4）</sup>）。この準共有者となっている複数の借地人が、地主に対する地代等について、地主に対して地代等全額の支払い義務を負うのか（不可分債務）、持分に応じて分割された債務の支払い義務だけを負うのか（分割債務）が問題になることがあります。

この問題については、大審院において、共同賃借人の賃料支払債務は反対の事情のない限り不可分債務であるとした裁判例があります（大判大正11.11.24、大民集1巻670頁）。

しかし、民法上、数人の債務者がある場合には、各債務者はそれぞれ等しい割合で分割的に義務を負う（分割債務）のが原則です（同法427条）。また、東京地判平成7.6.7（判時1560号102頁）は、「区分所有の建物の敷地利用権が地上権であるときには、専有部分の所有者は、専有部分に対応する地上権の割合的持分を有し、建物についての専有部分と敷地についての地上権の割合的持分とを一体的な財産権として管理处分せざるを得ない。そして、敷地利用権としての地上権の割合的持分を取得するためにその対価として地代を支払う定めをする必要が生じるときがあるが、右の場合地代を支払うべき理由が地上権の割合的持分を取得することにある以上、特別の約束がない限り、その地代は、地上権全体の設定の対価ではなく、地上権の持分割合の設定の対価となるというべきであり、このことは、事柄の性質上当然のことといわなければならない」としています。現在では、通常、借地権付きマンションの地代は、分割債務と取り扱われています。

### 4 マンションの管理（地代等の管理）

借地権付きマンションであっても、建物の管理については、敷地の権利が所有権である場合と違いはありません。

もっとも、借地権付きマンションの場合には、建物を敷地上に存立せしめるために地代の支払いが必要となります。そのため、實際上、地代の徴収に管理組合や管理会社が関与しているケースがあります。

しかし、まず、管理組合についてみると、管理組合は建物ならびにその敷地および附属施設の管理を行うための団体です（区分所有法3条前段）。地代の支払いは、各区分所有者が自らの専有部分を確保する目的を持つ行為なので、管理組合がこれに関与してよいのかどうかには疑問があります。そのために、管理組合は地代の徴収を行うことは認められないとする立場が有力です（建設省住宅局民間住宅課監修「定借マンション・ガイドブック」109頁、ぎょうせい）。仮に管理組合が地代の徴収にかかわるとしても、管理規約とは別に、借地人（各区分所有者）から地代支払代行の事務の委託を受けるという方法が提唱されています（財津守正「定期借地権マンションの法律」12頁、ぎょうせい）。

また、管理会社が地代の徴収を行うことは実際の必要があるとは思われますが、地代の徴収を行う管理会社（貸地管理業務を行う受託者）は、マンションの管理を行う管理会社と同一であってはならないという見解が示されています（建設省住宅局民間住宅課監修「定借マンション・ガイドブック」67頁・147頁・167頁、ぎょうせい）。

注※1 他人の土地を利用する権利には、地上権と賃借権のほか使用貸借に基づく利用権がありますが、使用貸借は無償で他人の物を利用する法律関係であり、分譲マンションで利用されることは想定されません。

注※2 借地借家法は、借地権を設定する者を借地権設定者、借地権の設定を受ける者を借地権者と定義していますが（同法2条2項・3項）、本基礎講座では、借地権設定者を地主、借地権者を借地人といいます。なお、借地権設定者は、通常は敷地の所有者ですが、所有者Aが賃借人Bに賃貸し、Bが転借人Cに転貸することによって、Cが転借権に基づいて借地上の建物の利用権を取得するなどの場合には、敷地の所有者ではない者Bが借地権設定者となります。

注※3 借地権付きマンションの融資には、多くの場合に、金融機関により地主の承諾を求められているようです。

注※4 複数の人が1つの所有権を共同でもっている状態が共有、所有権以外の1つ権利を共同でもっている状態が準共有である。



# 外部の専門家の活用に関する相談から

公益財団法人マンション管理センター  
管理情報部参与 吉澤 邦彦



## はじめに

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「適正化法」といいます。）第3条に基づき定められた「マンション管理適正化指針」<sup>（注1）</sup>には、①マンション管理の主体は組合員で構成される管理組合であり、組合員は管理組合の運営に積極的に参加する等に努めること、②問題に応じて専門的知識を有する者の支援を得ること、さらに③マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等または役員に就任することも考えられる、とのことが示されています。

管理組合は、①のように運営されることが期待されますが、現状では、組合員の高齢化や専有部分の賃貸化等に伴い役員のなり手が不足し組合員のみによる運営が難しくなり、中には不適正な管理運営となりかねないマンションもあるようです。このようなマンションでは、②のように専門的知識を有する者に相談し、助言、指導や支援を得ることや、③のように外部の専門家が役員に就任することによってより大きな役割を担ってもらうことなどが課題となっています。

今回は、このような課題に対してどのような対策が考えられるのか、③の外部の専門家の活用の参考となる②の専門的知識を有する者の採用についての相談事例を含めて、マンション標準管理規約（単棟型）（以下「標準管理規約」といいます。）や適正化法を参照しながら紹介します。

（注1）適正化法第3条のマンション管理適正化指針（抜粋）

（前文）（省略）

一 マンションの管理の適正化の基本的方向

（前書き）（省略）

1 マンション管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、マンションの区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが重要である。（以下省略）

2 管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。

3 マンションの管理は、専門的な知識を必要とすることが多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要である。

4 さらに、マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられるが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。

5 （以下省略）

## 専門的知識を有する者の活用

**Q1** 理事会の審議のときに意見が分かれ、ときには意見が対立することもあります。このとき理事長は議長として審議を打ち切り採決してよいか迷うことがあります。このような場合、専門

家に理事会に参加してもらい、その意見を聞いて審議を進めることがよいのでしょうか。また、専門家にはどのような形で参加してもらうのがよいでしょうか。

## A1

### 理事会運営と専門的知識を有する者（専門家）

管理組合の運営では、様々な専門的知識を要する場合があります。理事会で相談のような場面で専門的な知識に基づかない審議を行っても、適切な結論が得られなかったり、非効率な審議となることもあります。このようなことを避けるために、専門家の助言を得るなどして審議を円滑に進める運営が望まれます。理事会で意見が分かれたときには、緊急を要する課題で無い限り、時間をかけて審議することは好ましいのですが、専門的知識を有する者（以下「専門家」といいます。）の意見を聞いて、議論を深めることも有意義です。公平中立な立場の専門家が介在することにより、多くの組合員の納得を得られる結論にたどり着くことが期待され、また理事会運営の効率化にも資することでしょう。理事会で意見対立を抱える場合は、専門家に公平中立な立場からの助言を求めるようにすることが適切です。

なお、管理規約には、標準管理規約第34条<sup>（注2）</sup>の専門的知識を有する者の活用に関する規定を設けておくといよいでしょう。

（注2）標準管理規約 抜粋

（専門的知識を有する者の活用）

**第34条** 管理組合は、マンション管理士（適正化法第2条第五号の「マンション管理士」をいう。）その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。

## 専門家の参加

専門家の活用の例としては、専門家が理事会に毎回出席して、管理組合運営全般に係わることや、問題が発生したときの対策について助言等をする例があります。また、管理規約や細則類の制定や改正、大規模修繕工事の計画や実施、管理組合による直接発注や契約、管理費等の値上げや滞納対策、管理会社の変更、建物や設備の維持管理、会計処理や監査、納税、または管理組合内外での紛争の解決等の個別事項に係わる相談に応じ助言等

を得るような例があります。

## 専門家の種類と探し方

管理組合が支援を受けることが有用な専門家としては、マンション管理士のほか、マンションの権利・利用関係や建築技術に関する専門家である弁護士、司法書士、建築士、行政書士、公認会計士、税理士等の国家資格者や、民間資格取得者が考えられます。管理組合が求める助言、指導や支援の内容により専門家を選ぶことになりますが、選定に当たっては、各地域の専門家団体に紹介してもらう方法が考えられます。なお実際に専門家に依頼するときは、そのための費用も含めて総会の承認を得てから、次項で説明する顧問契約等を結ぶことになります。

## マンション管理士の採用

## Q2

理事会では、管理組合運営を充実させるためにマンション管理士を参加させることを検討しています。マンション管理士はどのような仕事をしてくれるのですか。また、採用や契約の手続きはどうすればよいのですか。なお、委託先の管理会社のマンション管理士に相談することはどうですか。

## A2

### マンション管理士の選び方

マンション管理士は、前述のように各地域の団体に紹介してもらうことが考えられますが、管理組合としてもマンション管理士に関する情報を事前に集めておくことが望まれます。例えば、自治体等が行うマンション管理のセミナーや相談会に出席して、講師や相談員のマンション管理士の情報を集めたり、近隣の管理組合からマンション管理士の情報を得ておくといよいでしょう。マンション管理士の所属団体やマンション管理士個人のホームページがあれば、そこから情報を得ることもできます。

マンション管理の業務範囲は広いいため、マンション管理士にも得意な分野とそうでない分野があります。管理組合としては、事前に依頼する業務を明確にしてから、その業務を得意とするマンション管理士を選ぶといよいでしょう。なお、管理会社の社員であるマンション管理士から助言等を得ることは問



題ありませんが、このような場合のマンション管理士は管理会社の社員でもあることを念頭に置いて助言等を聴くべきでしょう。

### 適正化法の遵守

管理組合としては、採用するマンション管理士が信用できるかどうかは大きな関心事です。適正化法<sup>(注3)</sup>にはマンション管理士の義務として信用失墜行為の禁止や秘密保持義務が規定されており、採用するマンション管理士がこれらの定めを遵守できるかどうかは、採用の重要な判断基準となります。さらに、そのマンション管理士の所属する団体に、倫理規定など何らかの団体的拘束規定や保証制度があると安心できる場合があります。

(注3) 適正化法 抜粋

(信用失墜行為の禁止)

第40条 マンション管理士は、マンション管理士の信用を傷つけるような行為をしてはならない。

(秘密保持義務)

第42条 マンション管理士は、正当な理由がなく、その業務に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。マンション管理士でなくなった後においても、同様とする。

### 顧問契約

マンション管理士を顧問として採用するときは、その者と管理組合は書面で契約を結ぶことになります。その契約にはその者が行う業務内容、対価、対価の支払い方法、契約期間、守秘義務、誠実義務、免責事項、賠償責任保険の付保、契約解除、善管注意義務等を記載することになります。最初の契約では、規約期間は長期間ではなく1年程度の短期間で行い、必要に応じて契約を更新するとよいでしょう。あるいは顧問として採用する前に、管理規約や細則類の制定案や改正案の作成等の限定的な業務委託から始める方法も考えられます。

## 外部専門家の役員就任

**Q3** 自主管理の管理組合ですが、役員資格を「現に居住する組合員」としています。役員のなり手が少ないため時間的余裕がある私が長期間理事長を務めてきましたが、加齢のため理事長業務

が年々辛くなってきたので、理事長を交代したいのですが理事のなり手が見つかりません。外部の専門家に理事長に就任してもらうことができると聞きましたが、このようなことは可能でしょうか。どのようにして就任してもらうのですか。

## A3 外部の専門家の採用を考える前に

管理組合にマンションの管理を担う者がいなくなると、いずれ管理不全マンションになってしまう恐れがあります。それを避けるためには、外部の専門家に役員就任を委託し、管理組合の運営に直接参加してもらう対策が考えられます。

相談のように管理組合で役員のなり手がなくなった場合は、外部の専門家に支援を求め、状況によっては外部の専門家等に役員に就任してもらうことも検討課題となります。しかしながら、冒頭でも説明したように、マンションの管理は組合員が主体となって行われるべきとの考え方があり、マンションは組合員の財産ですから自分で守る姿勢は、依然として求められます。

外部の専門家に管理組合の運営に参加してもらうと、その分組合員の負担が減り、管理不全化を防ぐことにもなりますが、参加の程度によっては、管理組合に後述のようなリスクが生じることがあります。このリスクを軽減させるためには、組合員には監視・監督する機能が求められますので組合員の人的負担は残り、外部の専門家に支払う報酬等の費用負担も生じます。

これらを勘案して組合員の負担が以前と比較してあまり変わらなければ、できれば組合員が管理組合の運営を行うことが好ましく、組合員の中に役員を務められる者がいる限り、従来どおり組合員が理事会運営を行う管理をもうしばらく続けてみてはいかがでしょうか。

### 役員就任可能な組合員の探索

まず、現行の管理規約の下で、組合員の中に、本当に役員に就任できる者がいないのか、十分に探してみてください。役員のなり手不足の主な原因が、役員に適格な組合員が自分の仕事等の理由で時間を割けないことにあるならば、このような方が役員に就任できるように役員の労力の軽減を図るなどの条件を整えることも必要でしょう。役員の労

力の軽減対策としては、管理会社へ業務委託すること、専門家との顧問契約によって適切な助言や支援を得て運営を効率化すること、役員や組合員間で業務を分担すること、さらに、理事長や特定の役員に業務と責任を集中させない工夫も必要です。また、必要に応じて管理規約を改正し、非居住組合員、居住組合員と同居する配偶者や1親等の親族に役員資格を与えて役員資格者を増やすことも検討してはいかがでしょうか。さらに役員就任の公平性を保つため、輪番制の採用や役員に報酬を支給することも検討してはいかがでしょうか。

### 外部の専門家の採用

このような対策を講じても組合員の中から適当な役員のなり手が見つからないのであれば、最終的な手段として外部の専門家の役員就任を検討することになります。このような外部の専門家の選定については、前記QA1「専門家の種類と探し方」やQA2「マンション管理士の選び方」を参考してください。

### 外部専門家の活用のパターン

標準管理規約のコメントの別添1には、外部の専門家が、直接管理組合の運営に携わる際の外部専門家の活用の基本的なパターンとして、以下の3つについて、それらの考え方や特性と共に示されていますので、参考としてください。

1. 理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型  
従来通り理事会を設け、理事会役員に外部専門家を入れるパターン。
2. 外部管理者理事会監督型  
外部専門家を区分所有法上の管理者として選任し、理事会は監事的立場となり外部管理者を監視するパターン。
3. 外部管理者総会監督型  
外部専門家を区分所有法上の管理者として選任し、理事会は設けないパターン。

上記のパターンの内、どれを採用するかを決定し、専門家の探索や決定と、契約条件の決定を経て、総会の承認を得てから契約することになります。

なお外部の専門家を管理組合の理事長や管理者として活用する場合については、国土交通省より「外部専門家の活用ガイドライン」(下記のホームページ)

が公表されていますので、これも参考としてください。

※<http://www.mlit.go.jp/common/001189183.pdf>

### 監督機能等の必要性

外部の専門家が役員に就任すると、単なる助言者や支援者の立場とは異なり管理組合への影響が大きくなります。外部の専門家は組合員ではありませんから、この専門家と組合員の利害は必ずしも一致するとは限りません。専門家の意思が管理組合の運営に強く反映され過ぎると、組合員の利益と一致しない決定が行われるかも知れません。特に組合員が管理組合の運営に無関心であると、この専門家の権限が想定以上に大きくなることもあり、組合員の利益から乖離した運営が行われる可能性も否定できません。専門家の専横化や利益相反行為、不適正な運営や管理組合の財産の毀損等の可能性があります。これらは管理組合のリスクです。

このような状態になることを避けるために、管理組合には、外部の専門家が参加した運営を組合員によって監視・監督する機能が求められます。この監視・監督機能が低下しているとリスクは増大します。このリスクを軽減させるために監視・監督機能に加えて、管理規約に役員の資格・欠格事項、誠実義務、利益相反行為の防止、監事の権限強化および管理者解任の規定を定めることも必要です。標準管理規約の最新版にはこのような規定が準備されていますので参考としてください。

## むすび

外部の専門家を採用することは、自分の財産であるマンションの管理を任せることにもなりますので、前記QA2でマンション管理士の例で述べましたが、外部専門家についても倫理性の高い信頼できる者を採用すべきです。初めて外部の専門家を採用しようとする場合は、最初から外部の専門家を役員として選任するのではなく、できればQA2で述べたように顧問契約から始め、その専門家が信頼できるようであるなら徐々に権限を移管していく方法、つまり顧問契約から始め理事長就任契約へ、さらに、理事長就任契約に進むようにしてはいかがでしょうか。いずれの契約もその費用を含めて総会承認を得ることになります。



# マンション管理業者への全国一斉立入検査結果（平成29年度）について

国土交通省 土地・建設産業局 不動産業課 不動産業指導室

## 概要

国土交通省の各地方整備局及び北海道開発局並びに内閣府沖縄総合事務局が昨年10月中旬から概ね3ヶ月間に実施したマンション管理業者への全国一斉立入検査の結果をとりまとめました。

マンション管理業者が、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「適正化法」という。）に基づき適正にマンション管理業を営むことは、極めて重要です。このため、平成29年度においても、過去の立入検査状況等を勘案し、全国145社に対して立入検査を行った結果、55社に対して是正指導を行いました。

全般的な傾向としては、是正指導社の割合は昨年度より減少したところですが、適正化法の各条項に対する理解不足が依然として見られる結果となりました。

国土交通省としては、引き続き、立入検査等による指導体制の強化を図るとともに、悪質な適正化法違反に対しては、適正化法に基づき厳正かつ適正に対処して参ります。

## マンション管理業の現状

当省の推計によれば、平成29年末のマンションストック戸数は約644万戸に上り、そこには国民の約1割の方々が生活しています。

これらのマンションのうち、9割以上のマンションの管理組合は、マンション管理業者にマンションの管理業務を委託しています。

また、平成13年8月から施行された適正化法により、マンション管理業者の登録制度が導入されていますが、平成29年度末における、マンション管理業者の登録数は、2,001社となっており、近年、概ね横ばいで推移している状況です（図参照）。

## 立入検査方法

国土交通省の各地方整備局及び北海道開発局並びに内閣府沖縄総合事務局において、過去の立入検査状況等を勘案し、全国のマンション管理業者のうち145社に対し、平成29年10月から概ね3ヶ月の間に、事務所等への立入検査を実施しました。

## 立入検査の目的

適正化法が平成13年8月に施行され、マンション管理業者の登録数が2,001社（平成29年度末現在）、マンションのストック戸数が約644万戸（平成29年末現在）に達する中で、各登録業者が適正化法に基づき適正にマンション管理業を営むことは、極めて重要です。

このため、平成17年度以降、各地方整備局等において、マンション管理業者への全国一斉立入検査を実施しているところであり、平成29年度においても、マンション管理業者の事務所等へ立ち入

り、適正化法に係る法令の遵守状況について検査を行い、必要に応じて是正指導等を実施することで、マンション管理の適正化を推進するものです。

## 検査結果

今回の検査では、昨年度に引き続き、管理業務主任者の設置、重要事項の説明等、契約の成立時の書面の交付、財産の分別管理及び管理事務の報告の5つの重要項目を中心に、全国145社（昨年度141社）に対して立入検査を行い、55社（昨年度64社）に対して是正指導を行いました。

指導率は年度ごとに変動はあるものの、今年度は、37.9%（昨年度：45.4%）で前年比16.4%の減となり、過去5年間の平均41.3%を3.4ポイント下回りましたが、管理組合財産の分別管理方法等の改正を主な内容とする平成21年5月の省令改正による制度改正への理解不足が依然として見られる結果となりました（当該制度改正に係る違反を除いた場合は是正指導社数は34社で、指導率は、23.4%）。以下に、適正化法の各条項ごとの是正指導社数（重複該当あり）を示します。

表 平成29年度における適正化法の条項ごとの是正指導社数

【適正化法条項】	【是正指導社数】
①管理業務主任者の設置（第56条関係）	4社（4社）
②重要事項の説明等（第72条関係）	34社（15社）
③契約の成立時の書面の交付（第73条関係）	27社（25社）
④財産の分別管理（第76条関係）	18社（2社）
⑤管理事務の報告（第77条関係）	17社（17社）
※（ ）書きは制度改正に係る違反を除いた場合の数。 ※重複該当あり	

## 指摘事項の傾向分析及び今後の対応策

是正指導事項別の指導業者件数は、「重要事項の説明等」が最も多く、次いで「契約の成立時の書面の交付」、「財産の分別管理」、「管理事務の報告」、「管理業務主任者の設置」の順となっています。

また、是正指導事項別の指導率を昨年度の結果と比較してみると、「重要事項の説明等」（23.4%（昨年度36.2%））、「契約の成立時の書面の交付」（18.6%（昨年度20.6%））等、他の項目についても概ね減少傾向となっております。

違反のあった業者に対しては、立入検査時に、違反状態の是正をするように指導を行ったところですが、引き続き、立入検査等による法令遵守の指導を

行うとともに、悪質な適正化法違反に対しては、適正化法に基づき厳正かつ適正に対処して参ります。  
○制度改正（平成22年5月1日から改正省令が施行された。主な改正内容は次のとおりである。）

### 1. 背景

平成13年8月1日に施行されたマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）により、マンション管理業者の登録制度の創設等、マンションの管理の適正化を推進する措置が講じられたところであるが、管理業者が管理組合から委託を受けて行う出納業務において、一部の管理業者の横領事件等により管理組合の財産が損なわれる事態が依然生じている。これを受けて、マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則（平成13年国土交通省令第110号）に定める分別管理の手法等について、所要の改正を行った。

### 2. 概要

#### ①財産の分別管理（第87条第2項関係）

第87条第2項第1号においては、金銭である財産の分別管理の方法として、

イ 区分所有者等から徴収された修繕積立金等金銭を収納口座に預入し、毎月、その月分の修繕積立金等金銭から当該月中の管理事務に要した費用を控除した残額を、翌月末日までに、収納口座から保管口座（管理組合を名義人とするものとする。以下同じ。）に移し換える方法

ロ 区分所有者等から徴収された修繕積立金を保管口座に預入し、預貯金として管理するとともに、管理費用に充当する金銭を収納口座に預入し、毎月、その月分の管理費用から当該月中の管理事務に要した費用を控除した残額を、翌月末日までに収納口座から保管口座に移し換える方法

ハ 修繕積立金等を、管理組合等を名義人とする収納・保管口座において預貯金として管理する方法

の3種類を定めることとする。

#### ②保証契約の締結（第87条第3項関係）

管理業者が①イ又はロの方法により修繕積立金等金銭を管理する場合にあっては、原則として、当該方法により区分所有者等から徴収される一月分の修繕積立金等金銭（ロの方法による場合にあっては、管理費用に充当する金銭）の額の合計額以上の額につき有効な保証契約を締結していなければならない旨を定めることとする。

#### ③印鑑等の管理の禁止（第87条第4項関係）

修繕積立金等金銭を①イからハまでの方法により管理する場合の保管口座又は収納・保管口座に係る管理組合等の印鑑、預貯金の引出用のカード等について、原則として管理業者が管理してはならない旨を定めることとする。

#### ④会計の収支状況に関する書面の交付等（第87条第5項関係）

管理業者が修繕積立金等を管理する場合にあっては、毎月、その月における管理組合の会計の収支状況に関する書面を作成し、翌月末日までに当該管理組合の管理者等に交付しなければならない旨等を定めることとする。

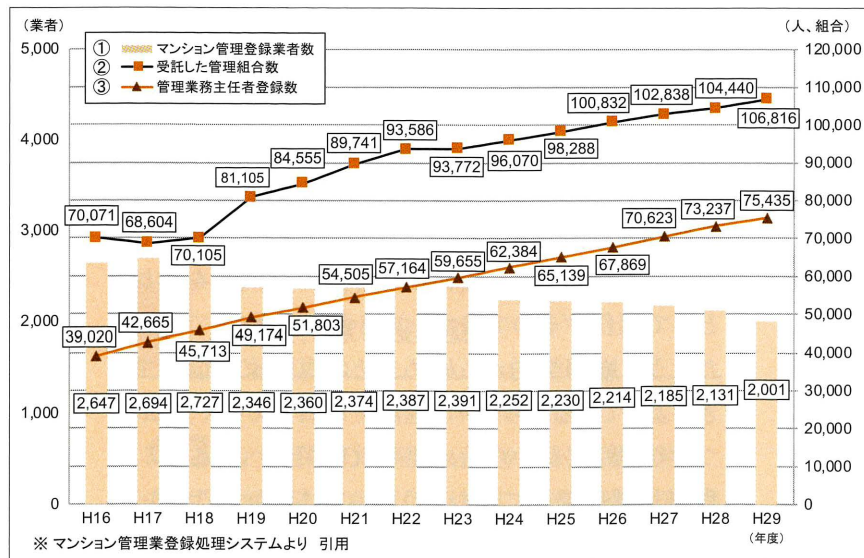


図 マンション管理業者の登録数等の推移



# 集合住宅における充電設備等導入促進事業のご案内

東京都地球温暖化防止活動推進センター  
(クール・ネット東京) センター長 横田 信博



## 1 はじめに

東京都は、二酸化炭素を排出しないゼロエミッション東京の実現を目指した取組を進めています。

都内全体の二酸化炭素排出量のうち約2割を運輸部門が占めており、そのうちの約8割が自動車からとなっています。

このため走行時にCO<sub>2</sub>を排出しない、電気自動車や燃料電池自動車などの、いわゆる「ゼロエミッションビークル (ZEV)」の普及が重要となっています。

5月には、都が主催した国際会議において、小池知事が、2030年の都内の乗用車新車販売に占める、ZEVの割合を5割まで高めると表明しました。

## 2 クール・ネット東京について

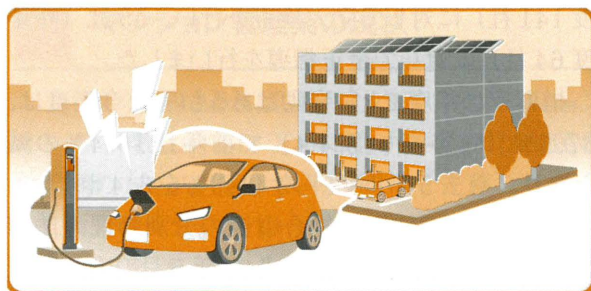
東京都地球温暖化防止活動推進センター(愛称:クール・ネット東京)は「地球温暖化対策の推進に関する法律」に基づき、2008年に東京都知事の指定を受け、活動を開始しました。

当センターは、東京都や区市町村などと連携し、家庭部門や中小規模事業所の温暖化対策の拠点として、普及啓発を行っているほか、都民や事業者の取組に対して、様々な支援を行っています。

家庭部門への支援では、都内の自治体や団体、自治会等が開催するセミナー等に講師(エコアドバイザー)を派遣する事業や、各種助成金事業を行っています。

## 3 マンションにおける充電設備等導入促進事業について

電気自動車は、車載のバッテリーに蓄えた電気のみで走行します。また、プラグインハイブリッド自動車はバッテリーに蓄えた電気がなくなったときのみに



ガソリンを使用します。このため、これらの自動車は、環境にやさしい次世代自動車の中核的存在として期待されています。

一方で、充電するための設備の設置が必要なことが、普及を進めるうえでの課題となっています。戸建住宅においては、住人の判断により充電設備等の導入を決定することができますが、集合住宅においては、多くの入居者がおり、充電設備等を導入するに当たり、多くのハードルがあると思われます。今までも、国補助(経済産業省が実施する「電気自動車・プラグインハイブリッド自動車の充電インフラ整備事業費補助事業」)によって一部経費の補助を受けることができましたが、補助を受けられない部分の費用の負担について、集合住宅で合意を形成するのは困難でした。

そこで、東京都では平成30年度から、東京都内の集合住宅向けに充電設備の助成金事業を開始し、その受付業務等をクール・ネット東京が受託しています。本事業と国補助を併用することにより、充電設備設置に係る自己負担を実質ゼロ(消費税を除く。)とすることで、合意形成をしやすくするなど、整備拡大を後押ししています。

また本事業では、充電設備と同時に設置する場合、太陽光発電システムおよび蓄電池も助成対象になります。電気自動車等に充電する電気を再生可能エネルギーにより作ることで、二酸化炭素を一切排出せずに電気自動車等を利用することができます。

本事業を契機に充電設備等の導入を行っていたが、二酸化炭素の排出削減に寄与するとともに、環境性能の高い集合住宅として建物の価値を高めていただければと思います。

### ①助成対象者

- 都内の集合住宅の所有者  
(分譲前の場合は建築主、分譲後の場合は管理組合、賃貸の場合はオーナー)
- 上記の許諾を得たリース事業者等

### ②助成対象機器

- 充電設備
  - ・電気自動車、プラグインハイブリッド車に充電するための設備であること。
  - ・経済産業省が実施する「電気自動車・プラグインハイブリッド自動車の充電インフラ整備事業費補助事業」で補助金対象として承認された設備であること。
  - ・新品であること。
- 太陽光発電システムおよび蓄電池
  - ・充電設備と同時に設置すること。
  - ・発電した電気を充電設備または集合住宅の共用部分のみに使用すること。
  - ・電気安全環境研究所(JET) またはそれに準じる機関の認証を受けていること。
  - ・売電しないこと。
  - ・新品であること。

### ③助成金額

- 充電設備
  - ・設備購入費: 購入価格から国補助を差し引いた額
  - ・設置工事費: 工事費から国補助を差し引いた額
- 太陽光発電システム及び蓄電池
  - ・設備購入費、設備工事費の全額

### ④上限額

- 充電設備
  - ・設備購入費: 国補助の補助金交付上限額
  - ・設備工事費: 81万円
- 太陽光発電システムおよび蓄電池
  - 1,000万円

### ⑤事業実施期間

平成30年度から平成32年度まで(3ヵ年)  
平成30年度受付終了日: 平成31年3月29日

## 4 集合住宅への充電設備導入に係るマンションアドバイザー派遣について

東京都では、都内のマンションを対象に、その所有者や管理組合に対して、マンション管理の専門

家(マンション管理士または建築士)を派遣して、電気自動車等用の充電設備の設置についての無料相談業務を実施しています。マンションへの充電設備導入の検討にぜひご活用ください。

### ①派遣対象者:

マンションの管理組合、賃貸マンションの所有者等

### ②相談できる内容:

マンションへの電気自動車等用の充電設備設置に関すること(充電設備の設置工事の内容、利用料の徴収方法、管理規約等の改正にかかる合意形成等)

### ③利用料: 無料

### ④受付窓口:

公益財団法人 東京都防災・まちづくりセンター  
住所: 〒150-8503 東京都渋谷区2-17-5 シオノギ渋谷ビル8階  
電話: 03(5466)2103(まちづくり推進課)

## 5 最後に

クール・ネット東京では、この他にも集合住宅向けに活用できる様々な助成金事業等を行っています。○設置されている窓を高断熱窓に改修する経費の一部を助成する「既存住宅における高断熱窓導入促進事業」。

○蓄電池システム・家庭用燃料電池等の創エネ機器等の設置にかかる経費の一部を助成する「家庭におけるエネルギー利用の高度化促進事業」。

○家庭で使用していた白熱電球または電球形蛍光灯をLED電球と交換できる「家庭におけるLED省エネムーブメント促進事業」。

地球温暖化防止に向けてご協力をいただくとともに、光熱費削減のための方法にもなりますので、これらの事業をぜひご活用いただきたいと思います。

### 【問合せ先】

東京都地球温暖化防止活動推進センター  
(クール・ネット東京)

電話 03-5990-5061

<https://www.tokyo-co2down.jp/>

○集合住宅における充電設備等導入促進事業  
都市エネ促進チーム

電話 03-5990-5068



# 総会議案書・議事録をめぐる諸問題

佐藤貴美法律事務所 弁護士 佐藤 貴美



このシリーズは、当センターで実施しているマンション管理問題の勉強会等で議論された、法令上解釈の分かれるような案件（判例や法令ではこうだ、と紹介できない諸点）に関する、佐藤貴美弁護士の検討結果を掲載するコーナーです。皆様がこれらの問題に直面された際に参考とされ、更に議論が深まることを期待します。

## 1 はじめに

管理組合は、毎年1回通常総会を開催し、さらに必要に応じて随時臨時総会を開催して、マンションの管理や管理組合運営等に係る重大な意思決定をします。その際には、事前に招集通知を送付するとともに、総会で審議される議案の概要を記載した議案書を作成し送付することが通常です。また、総会終了後には、総会での議事内容を取りまとめた議事録を作成し保管することとされています。

最近では、マンションの管理や管理組合の運営、役員の選任等をめぐり、過去の総会でなされた決議の効力につき争いが生じることが見受けられます。総会の決議の効力が争われるのは、決議内容そのものが法令等に反している場合のほか、手続面に瑕疵があり、その瑕疵が決議の結果に影響を及ぼす場合が想定されます。とりわけ後者の場合には、総会議案書や総会議事録といった、総会に当たって作成される管理組合としての文書の扱いが重要な意義を占めることになります。例えば総会議案書については、当該決議の前提となる議案書中の情報提供の在り方が個々の区分所有者の議決権行使にどのような影響をもたらすかといった形で問題にされることがありますし、総会議事録については、総会の成立要件を充足しているか、賛否の数は所定の決議要件を満たしているかといった点はもとより、決議に際し実際にどのような議論がなされたのかを把握するうえでも重要な資料となります。

今回は、総会運営をめぐる様々な問題の中から、実際に紛争等が生じた場合に大きな影響を及ぼし得る総会議案書と総会議事録にスポットを当てて、これらの取扱いの重要性や留意点につき確認していきましょう。

## 2 総会議案書について

### (1) 総会議案書の意義

総会の議案書は、総会に向けて、事前に区分所有者が総会での議案の内容を把握して総会での審議に臨み、あるいは当日出席できないことから書面により議決権を行使するに際し、事前に賛否を決めるための資料という位置付けになります。

この点区分所有法は、総会の招集に当たっては所定の期限までに「会議の目的たる事項」を記した招集通知を送付し（同法35条1項）、さらに、形状または効用の著しい変更を伴う共用部分の変更、規約の設定や変更などの特別多数決議事項に関しては「議案の要領」も通知しなければならないとしています（同条5項）。

また、標準管理規約（単棟型）でも同様に、会議の日時、場所および目的を記載した招集通知を送付するとともに（同43条1項）、特別多数決議

事項に関し「議案の要領」も通知しなければならないとしているところです（同条4項）。

ところで、区分所有法や標準管理規約が規定する「会議の目的」とはいわゆる「議題」であり、「議案の要領」は「決議内容の原案を要約したもの」と解釈されます。そうすると、例えば毎年通常総会で決議される次年度予算に関しては、普通決議事項であり法令等で「議案の要領」まで通知することまでは求められていないことから、招集通知に「〇〇年度予算承認の件」などと記載があれば、別に予算案の内容を記した書面などは事前に通知する必要はないということになりそうです。

たしかに区分所有者のほとんどが実際に総会に出席する管理組合で、ほぼ毎年予算の内容に大きな変化がないようなケースを想定すれば、当日配布の資料等に予算の内容が示され、総会場で十分な説明がなされて討議がなされることを前提に、このような取扱いをすることも不合理ではないかもしれません。

しかし実際の管理組合では、当日出席する区分所有者は少なく、委任状や議決権行使書でもってようやく総会の成立要件を満たし、決議に至っているというケースも聞かれます。また、築年数が経過し、応急的な修繕や大規模修繕の必要性を含め、管理のために様々な対応が必要となっている管理組合では、毎年の予算の内容も変わり得るところです。

このような管理組合の現状に鑑みれば、総会での決議事項に関しては、法令等が定める特別多数決議事項だけではなく、その多くが、議案の要領をあらかじめ通知しておくことが望ましい議案ということになりましょう。その意味では、総会を開催するに当たって議案書を作成し、その中に十分な情報を記載して事前に区分所有者に知らしめることは、総会提出議案を決議する理事会の大切な業務と位置付けることができます。

### (2) 議案書の記載の程度

それでは議案書には、どの程度の記載が必要なのでしょう。この点につき参考となるものとして、以下の裁判例（東京高裁平成7年12月18日判決・判タ929.199\*）があります。

これは、区分所有者の1人が、規約の改正を決議した総会の招集に当たり、招集通知に「規約・規則の改正の件（保険事項、近隣関連事項、総会

事項、議決権条項、理事会条項）」と記載されているに過ぎず、それぞれの具体的な内容につき記載がない（議案の要領が示されていない）ことから、この総会でなされた規約改正決議は無効であるとして管理組合を相手に争った事案です。裁判所は、議案の要領を通知する趣旨は、「区分所有者の権利に重要な影響を及ぼす事項を決議する場合には、区分所有者が予め十分な検討をした上で総会に臨むことができるようにするほか、総会に出席しない組合員も書面によって議決権を行使することができるようにし、もって議事の充実を図ろうとしたことにある」としたうえで、本事案に係る上記記載は「議案の内容を事前に把握し賛否を検討することが可能な程度の具体性にある記載があるとは到底いえない」としました。そのうえで、この手続の瑕疵は、「組合員の適切な議決権行使を実質上困難ならしめるものというべき」とし、理事長に議決権を委任した組合員が、事前に改正内容を知っていたら理事長に委任状を提出することはなかったとして委任を取り消す旨申し出ていたことなどを勘案すれば、決議の結果に影響を及ぼす重大な瑕疵であるとして、総会決議を無効としました。

この判決は、区分所有法が議案の要領の通知が必要であるとしている規約の改正決議に関し、実際の記載が法令が求める議案の要領の程度に達しているかを法令の趣旨に則して判断し、実際に決議の結果に影響を及ぼし得ることも確認のうえ、決議を無効としたものであって、ただちにすべての議案に係る議案書の記載の有効性の基準とすることはできないでしょう。しかしこの判決が、議案の要領につき、欠席者の書面による議決権行使等をも念頭に、事前の賛否を検討することが可能な程度の具体性を要求したという点は、上記のとおり議案内容が複雑化し、かつ実際の総会出席者が少ないという管理組合の現状を踏まえれば、総会の議案一般に関し広く求められる考え方であるといえるでしょう。

理事会としては、実際の総会での充実した審議に資する観点のみならず、将来的に決議の効力に関し疑義が生じることのないように、一般の区分所有者にとって賛否を検討するうえでどの程度の情報が必要なのかを踏まえて、議案書を作成することが大切です。



### (3) 議案書の作成手続

総会の議案である収支予算案や規約の改正案その他の総会提出議案は、標準管理規約では理事会が決議すべき事項となっており、議案書の作成も、当該個々の決議を要する議案の集積として、理事会の責務で決定されるものと考えられます。

また、管理組合がマンション管理業者に管理を委託している場合には、議案書案の作成も管理業者に委託することが少なくないと思われますが、標準管理委託契約書（別表第1の2）では、「次年度の事業計画案の素案の作成」は総会運営業務の中の定型業務として位置付けられていますが、その他の議案を含む議案書の作成に関しては、「管理組合が管理業者に協力を必要とするときの理事会議事に係る助言、資料の作成」として、協力方法に関し別途協議するものとされています。あくまでも議案書に関しては理事会が主体となり、管理業者の協力を得ながら、適切な情報内容を含んだものを作成する必要があることに留意しなければなりません。

## 3 総会議事録について

### (1) 総会議事録の意義

総会が終了した後、総会の結果については、議事録として所定の方法で取りまとめ、保管しておかなければなりません。管理組合の総会は、マンションの管理に係る重要な事項や、規約の制定等や役員の選任などのような管理組合運営の基本的な事項につき意思決定する機関であって、その総会の決議内容が、マンションの管理の在り方や管理組合運営の在り方を決定付けるものです。これはたとえば役員構成が変わろうと、または管理組合が法人化して別組織形態になろうと<sup>（※注）</sup>、当該決議内容を否定するような新たな総会決議がなされない限り、管理組合は以前になされた総会決議に拘束されることになります。

※注 区分所有法は、「管理組合法人の設立前の集会の決議、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」としています（同法47条5項）。

したがって、総会においてどのような決議がなされたのかは記録として残しておかなければなりません。また、その総会が手続的に問題なく開催され、決議に関しても何ら瑕疵がないことを示し、当該決議が有効

に存続していることも明らかにする必要があります。

そこで、区分所有法や標準管理規約では、(2)、(3)に記載するように明確な手続の下で所定の内容を記載した総会議事録を作成し保管しておくことを義務付けるとともに、区分所有法は、管理者が議事録を作成しなかったり、議事録に記載すべき事項を記載しなかったり虚偽の記載等をしたときなどには、罰則を科すこととしています（同法71条）。

### (2) 議事録作成の手続

区分所有法は、「議長が」書面または電磁的記録により議事録を作成し、「議長及び総会に出席した区分所有者の2人が」署名押印し（電磁的記録で作成する場合には電子署名をし）、「管理者が」保管することとしています（同法42条1項）。標準管理規約でも同様の規定を設けていますが、議事録署名人については、「議長が」出席区分所有者のうちから2名を指名することとしています（同49条1項、3～5項）。

管理組合がマンション管理業者に管理業務を委託する場合には、議事録案の作成も管理業者に委託することがありますが、標準管理委託契約書では、総会支援業務として「管理組合が管理業者の協力を必要とするときの総会議事録案の作成」を掲げるとともに、具体的な協力方法は別途協議のうえ定めることとしていることに留意しなければなりません（同別表第1の2）。そして同コメント③では、「マンション管理業者に議事録の案の作成を委託する場合には、その内容の適正さについて管理組合がチェックする等、十分留意する」としています。

このように、あくまでも議事録の作成主体は総会の議長であり、内容の適正さをチェックするのは議事録署名人である議長および出席区分所有者2名であるわけですから、「議事録の作成」を管理業者任せにすることのないよう、それぞれの立場からしっかりと対応することが求められます。そして、総会議事録の記載・記録内容の客観的公平性を確保するためには、議事録署名人は、総会議案の作成側である理事会構成メンバー以外から選任することなども検討される必要があるでしょう。

### (3) 議事録の記載内容

区分所有法は、議事録には、議事の経過の要領およびその結果を記載または記録しなければならな

いとし（同法42条2項）、標準管理規約でも同様の規定を設けています（同49条2項）。「議事の経過」とは、議題、議案、討議の内容および採決方法を指しますが、それらの要領、要点を記載することで足り、例えば理事長からの議案の説明や区分所有者の発言等のすべてを一言一句記載するものではありません。しかし、マンション標準管理委託契約書のコメント別表第1 2関係③では、管理業者が議事録案を作成するに当たっての留意点として、上記のことを述べたあとで、「議事に影響を与える重要な発言は記載することに留意する」としているところ です。

管理業者に議事録案の作成を委託する場合でも、議長が自ら作成する場合でも、また議事録署名人が議事録を確認し署名押印する際にも、これらの点に十分に留意する必要があるでしょう。どの発言が「議事に影響を与える重要な」ものであるかは事案によって異なりますが、少なくとも主要な反対意見等には触れ、それに対しどのような説明・反論等がなされて最終的な結論に至ったかなどに関しては、事後的にもしっかりと把握できるようにしておくことが望ましいでしょう。

また、法令には明記されていませんが、総会決議の瑕疵の有無を判断するうえでの重要な情報として、総会時点での組合員総数と出席者数を記載して、総会が定足数を満たし有効に成立していることを明確にしておくこと、決議の結果については、単に賛否の数のみならず、出席組合員による総会の場での議決権行使なのか、委任状や議決権行使書によるものかなども明確にしておくことも大切であると考えられます。

なお、議事録は原則として利害関係人の閲覧に供されますので（区分所有法42条5項、33条2項）、例えば滞納管理費への対応が議題となったとき、議事録中に滞納者である特定の区分所有者の氏名等を記載することが、個人情報の保護やプライバシーの点から懸念が示されることがあります（議案書に関しても、閲覧は予定されていませんが、書面として交付されることから区分所有者以外の者の目に触れることがあり得るとして、同様の問題が指摘されることがあります。）。これは、あくまでも管理組合内部の規範等に違反している事実を、本来的には管理組合内部の文書の中に示しているに過ぎないということではあるのですが、管理費滞納の問題

ではその専有する専有部分を表示することで滞納区分所有者も特定されることから、念のため、区分所有者の氏名ではなく、「〇〇号室区分所有者」などと記載しておくことが考えられるでしょう。

### (4) 議事録その他の文書の保管

議事録は、管理者が保管するとともに、保管場所を掲示し、利害関係人からの依頼があったときは原則としてこれを閲覧させなければなりません（区分所有法42条5項、同33条）。

保管期間に関する特段の基準はありませんが、区分所有法が規約や総会議事録に関し保管閲覧義務を定めている以上、管理組合が存続する限りは、当該文書を保管しておくこと、すなわち永久保存文書として位置付けておくことが考えられます。議案書に関しても、議事録と併せて実際の総会の審議内容が明らかになることからすれば、同様に保管しておくことが必要でしょう。

また、賛否が拮抗した決議に関しては、委任状や議決権行使書も一定の期間保管し、仮に賛否確認の瑕疵を主張された場合に備えておくことなども検討されるべきでしょう（こちらに関しては分量が多いため、一定の合理的な期間の保管ということになります。）。

## 4 さいごに

今回は、管理組合が作成する文書のうち、総会議案書と総会議事録という、総会運営の諸問題の入口と出口の2つの文書に係る取扱いを整理してみました。この2つの文書は、継続的な管理組合運営を実現するうえで必須の情報源であるとともに、上記に述べてきたように、総会の決議の瑕疵の有無が争われる様々な事案において、瑕疵の有無や手続上の問題を検討するうえでの出発点ともなるものです。これらの適正な取扱いの在り方について、改めてご確認ください。

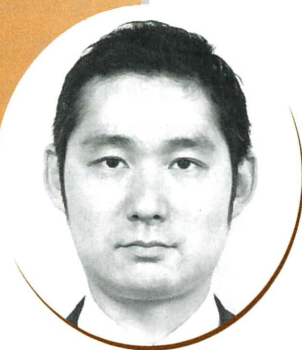
※編注 文中※印のある裁判例の判決文全文は、当センターが運営するマンション管理サポートネットに採録されています。



# 借地権付きマンション が抱える複雑な法的問題

佐藤 元

横浜マリン法律事務所 弁護士



「借地権付きマンション」と呼ばれるマンションがあります。多くのマンションは、敷地利用権を「所有権」として分譲されますが、敷地利用権が「借地権」であるマンションがあります。私は、ライフワークの1つとして、この「借地権付きマンション」の研究をしていますので、これに関わる法律問題を少しご紹介したいと思います（借地権付きマンションについては本誌2014年10月号検討！マンション管理問題18頁でも取り上げています）。

## 借地権付きマンションはなぜ複雑か

借地権付きマンションは非常に複雑で、多くの法律问题があります。なぜ複雑なのかといえば、それは、

関係者が多く、それに応じて法律関係が多数生じるからです。【図1】は、借地権付きマンションに関する法律関係を図式化したものです。マンションには多数の区分所有者がおり、それぞれと地主との間で、借地関係が生じます。しかもその借地関係においては借地権が「賃借権」の場合と「地上権」※1の場合があり、また借地権の設定時期によって、「借地法」(旧法)が適用される場合と「借地借家法」(現行法)が適用される場合に分かります※2。また、管理組合が、区分所有者と地主との間で生じる問題に関わることがあるため（後述の地代支払いの問題等）、さらに問題を複雑化させます。

※1 賃借権か地上権かで例えば次のような違いがあります。賃借権の場合には借りている権利の譲渡を自由にできないのが原則ですが、地上権は土地を

使用する権利を自由に譲渡できるという違いがあります。また、賃借権は賃料を定めなければ成立しませんが、地上権の場合には賃料を定めなくても成立します（もっとも地上権の場合にも通常は地代が設定されています）。

※2 平成4年7月31日以前に締結された借地契約については「借地法」(旧法)が適用され、平成4年8月1日に「借地借家法」(新法)が施行された以降については「借地借家法」が適用されます。

## 借地権付きマンションの管理における問題

### 1. 地代等の支払義務を「誰が」、「どれだけ」負っているのか

借地権付きマンションの借地の関係は、通常、区分所有者それぞれと地主との法律関係になります。したがって、原則として、地主に対し、地代または賃料（以下「地代等」といいます。）を支払わなければならないのは、区分所有者です。管理組合ではないので注意が必要です。

では、各区分所有者は、地代等を全員分支払う義務を負うのか（講学上「不可分債務説」※3といわれます。）、それとも自分の持分の分だけ支払えばよいのか（講学上「可分債務説」といわれます。）、については争いがあります。多くの学説や裁判例は可分債務説をとっているようですが、まだ最高裁判所の判例はありませんので、実務上その性質を巡って争いになる可能性があります。

※3 不可分債務とは、具体的には、債権者（地主）が各債務者（各区分所有者）に対し地代等を全額請求できる（つまり可分でない〔不可分〕）ことを意味します。

### 2. 管理組合が地代等を支払えるのか

管理組合が、地主に対する地代等の支払窓口となって、区分所有者から地代等を徴収したり、滞納者がいたときに立替え払い（立替え分は後に滞納者に請求する。）したりできるかという問題があります。この問題については、最高裁判所の判例など確定した考え方がなく、否定的な見解もあることから、そもそも地代等の支払いに一切関与せず、各区分所有者に任せている管理組合もあります。

また、管理会社においても、地代等の回収業務の委託を受けていないケースもあります。もっとも、地代等の滞納者がいたような場合、当該者の借地権の持分のみ解除されることがあり、こうなると敷

地利用権が一部存在しないマンションになってしまう可能性があるため、法律関係が錯綜します（マンション全体の価値にも影響します）。このような問題を避けるため、私は、管理組合が地代等を徴収し、立替え払いもできるという考え方を採っています（水道水の一括供給の場合の使用料金を管理組合が立替え払いしている場合と類似の発想です（水道料金の立替え払いにつき大阪高判平成20年4月16日判事2018号19頁参照））。

### 借地期間満了時期の問題

借地権付きマンションには、借地期間満了によって借地権が終了する「定期借地権付きマンション」と、契約の更新が法律上認められている「普通借地権付きマンション」があります。前者については、期間満了によって借地権が終了するので、マンションを解体しなければならないという問題が生じます（そのため管理費、修繕積立金の他に、解体準備金が徴収されていることがあります）。後者については、更新が法律上認められているとはいえ、借地の残存期間が短くなってくると、市場価値が下落するという問題があります（通常金融機関は借地権残存期間を超える期間のローンを組まないため市場において流通しづらくなります）。

このような問題がありますので、借地権の底地を買い取り、「所有権マンション」化することが考えられますが、これに対応するための法整備が十分に進んでおらず、現行法の解釈において、これをいかなる手続で行うか（全員合意か総会決議か）についても議論が分かれているところです。管理組合法人で買い取った事例や区分所有者全員で買い取った事例（マンション管理センター通信2016年3月号「ルポルタージュ管理組合の現場から」10頁に掲載）があり、これらの先行事例は今後の問題解決のための重要な先例です。

今回取り上げた問題は借地権付きマンションの法律问题の一部であり、まだまだ未解明の問題がたくさんあります。借地権付きマンションの難解な法的問題に対応するためには、研究者、弁護士、マンション管理士などの専門家、管理組合および個々の区分所有者の皆が知恵を出し合っていかなければなりません。

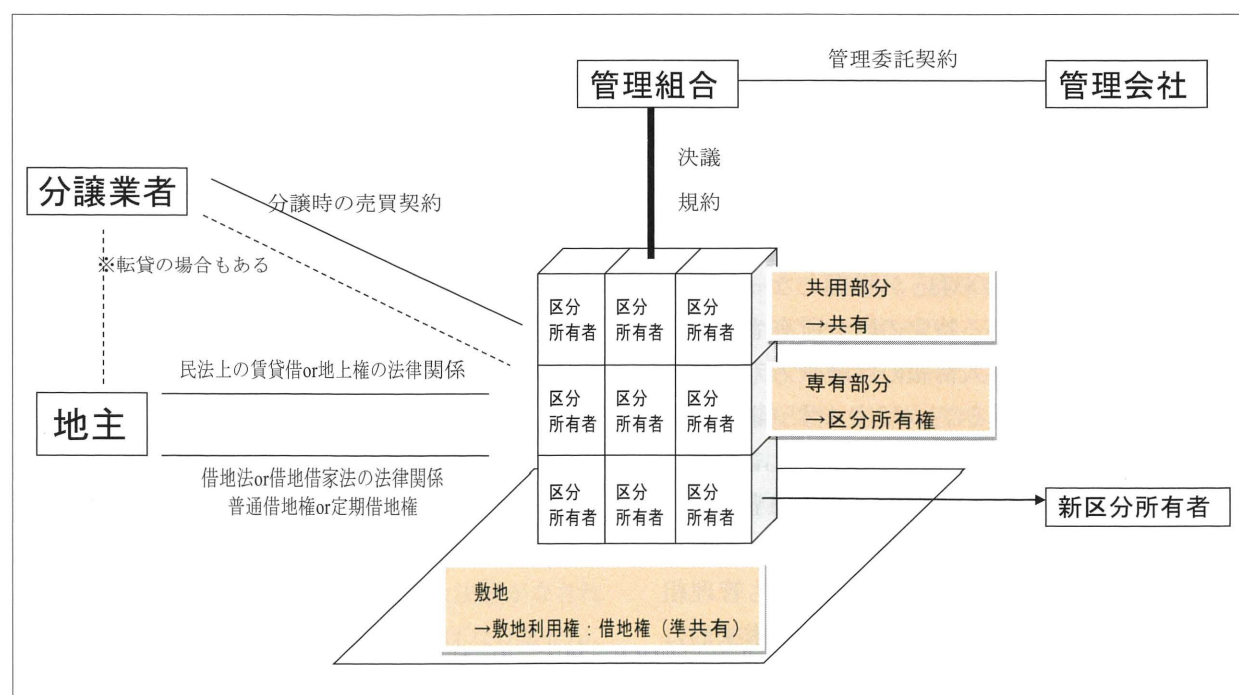


図1 借地権付きマンションの法律関係



## 交流会を通じての問題発掘と 管理組合再生

マンション管理士

井上 朝廣（横須賀市在住）



### どうしてマンション管理士に

私はサラリーマン時代には海外で発電所の建設に関する仕事に携わってきました。そこで多くの異なる民族が互いにいがみ合い、争を続けている姿を見てきました。イスラエルとパレスチナがその典型的な例でしょう。有限な地球上で同じ種である人間が共存していくには、殺し合いではなく、少しずつ譲り合って共に生きて行かねばなりません。そのためには全ての人類が参加した1つの国が作ればそれが可能になると考えました。この考えを分かってもらおうと混血児の小学生を主人公にした小説「パンゲニア」を20年前に書きました。今でもアマゾンのキンドルで売られています。

パンゲニアというのは私の作った造語で、辞書にはまだ載っていません。2億5千万年前にあった地球上で唯一のパンゲアという古代大陸に仮想国家パンゲニアを作り、全ての人類がそこに仮想的に移住すれば争いはなくなるのではないかと考えたのです。

しかし人間は集団を作る生き物でありながら、合意の形成がなかなかうまくいかないのが現実です。私には世界を動かすほどの力はありませんので、せめて世界の縮図であるマンションという人の集団をうまく運営していけるよう、マンション管理士になってお手伝いをしてみようと思い立ったのです。

### 相談会から交流会へ

横浜市では10年以上前からサポートセンターとして、横浜市と管理士会他の団体とが共催で毎月交流会を実施してきました。私も当初から参加してきました。相談会は専門家から話を聞くという、やや上から目線の話し合いになりがちなのに対して、交

流会は管理組合の方が対等な目線で、円卓方式で意見交換を行うことが参加し易い環境を作っているのではないかと思います。

2年ほど前から横浜市の外でも、鎌倉市の後援で交流会を始めました。私がまとめ役を仰せつかっています。今のところ管理組合に好評で毎月10～15組合の参加があります。特に管理組合の集会室を借りて見学を兼ねた現場交流会の企画は好評です。私は直接相談を受けると、まず交流会に出てみませんかとお誘いすることにしています。交流会に参加してほかの管理組合の方の意見を聞くことで意識が変わるようです。

### ある管理組合の悩み

具体的な事例を1つ紹介しましょう。神奈川県下の10階建て、築後45年、1、2階が元地権者の所有する店舗等で3階以上が居住区となっている総戸数66戸の複合用途型のマンションです。各所に雨漏りや手すりの腐食等が進行し危険な状態にあるので早く大規模修繕工事をやってほしいが、自主管理の理事会が機能していない。今のA理事長は、建物が築45年も経つので修繕費をこれ以上かけるべきでないという考えから、修繕積立金の徴収を6年前に止めてしまった。大規模修繕工事の実施には修繕積立金残高が十分でなく借入も考えなくてはならない。こうした危機的な状況にありながら、高齢化が進行し無関心病が蔓延して役員のなり手が無い。管理規約は分譲時のままで改正されてない。1、2階所有の元地権者と居住区の区分所有者の間に、根深い不信感があることが分かりました。これはかなりの重症です。

### どこから手を付けるべきか

マンションの再生に必要なことは、人の病氣治療と同じく人が本来持っている自然治癒力です。どのマンションにも自然治癒力が必ずあります。再生とは管理組合が主体性をもって生き生きと活動を始めることです。

組合から専門家の助けを求める意思表示がない限り、外から勝手に手出しは出来ません。そこでこのことを説明し、相談者とその友人の方に交流会に出てみることを勧めました。これは効果がありました。交流会に数回参加して、他の管理組合の方の話を聞いて意識が変わったようです。A理事長も含めて内部で話し合い、A理事長が引退すること、新たな理事による理事会を立ち上げることなどを決め、その後の管理運営の進め方が全く分からないので全面的に支援してほしいと、改めて要請してきました。ちなみに新理事会は理事長をはじめほとんどが女性でした。

### 改革の優先順位

これは覚悟を決めてかなりの期間、密着して活動する必要があると判断しました。途中で壁にぶつかって動きが取れなくなり逃げ出したくなることもあるのですが、お互いを縛る意味でも途中で逃げ出さないように、平成29年12月に顧問契約を結ぶことにしました。毎月理事会を開き議事録を作成することから始めました。

解決を要する問題はたくさんありますが、話し合いの結果、優先順位を決め、平成30年度実現目標を設定し、臨時総会を開く日程を決め、そこに向かって努力することとしました。

- (1) 借入無しで大規模修繕工事の実施（借金は嫌だが雨漏りは早く止めねば。）
- (2) 修繕積立金徴収の再開（負担は増えるがここに住み続けるならやらねばならない。）
- (3) 管理規約の改正（最新の標準に準拠した規約で民泊防止等によりマンションを守ろう。）
- (4) 元地権者との話し合い（管理費・修繕積立金の負担割合）

途中の経過は省略しますが、紆余曲折を経てこれらの実施に関する理事会案がまとまり、平成30

年3月の臨時総会で決着することができました。

### 大規模修繕工事の実施

6年前に修繕積立金の徴収停止以前に積立てていた積立金の範囲で、借入無しで、至急大規模修繕工事を実施するという目標を立てその実現に向けて努力しました。普通は顧問がやる仕事ではないのですが、仕様書を作成し、5社の入札を行い、上位4社のプレゼンテーションを実施し、広く組合員の方々に聞いてもらいました。理事会で推奨業者を選び、選考過程をガラス張りにして情報を公開したこともあり、平成30年3月の臨時総会ではスムーズに承認されました。ギリギリ借入をしないで済むレベルで契約できたことは幸運でした。工事が始まると予想以上に劣化が進行している箇所が多数発見され、足場が上がっての中間、完成検査も理事の皆さんと一緒に実施しました。工事業者との追加金折衝は難しい交渉でしたが無事切り抜けました。依頼を受けてからここまで約10か月かかりました。

### これからのこと

理事会では活発に前向きな意見が出てくるようになりました。この管理組合は再生のレールに乗って来たと感じています。長年の念願だった修繕がやっとなってきたと嬉しいと多くの方たちから感謝の言葉を聞くにつれ、皆さんのお役に立ったという思いが実感され、幸せな気持ちになりました。マンション管理士の仕事を選んでよかったと充実感を味わっています。

しかしこの管理組合はまだ問題山積です。特に修繕積立を止めてしまった傷跡は深く、ほとんど積立金を使ってしまったという現実を踏まえて、老朽化が進んでいる給排水管の更生をどうするかという難問が控えています。まだまだ目が離せません。

世の中には問題を抱えた実に多くの管理組合があることが分かってきました。この例はうまくいった例ですが、いつもうまく行くとは限りません。なにしろイスラエルとパレスチナは2000年以上も争っているのですから。息が切れますが、当面は走り続けなければならないでしょう。依頼のある限り、このやりがいのある解決のお手伝いを続けたいと考えています。





### はじめに

1995年の阪神・淡路大震災から間もなく25年になります。街を歩くと耐震補強されている建物を見かけることも稀ではなくなりました。とは言え、分譲マンションについてはなかなか耐震化が進んでいないのが実情です。

今回は、耐震総合安全機構（JASO）が提案する「段階的改修」について、これから4回に渡って説明します。

## 1 耐震化に必要なマンション

日本では、これまで大規模地震が発生する度にその被害を検証し、建物の構造基準などが改定されてきました（下表）。多くの建物が倒壊した阪神・淡路大震災では、被害を受けた建物を調査した結果、1981年（昭和56年）に採用された構造基準（新耐震基準）以降に建築された建物では比較的被害が少なかったことが分かりました。このことから新耐震基準の有効性が明らかになり、それ以前に建築された建物もこれと同等の地震耐力を持つことが耐震化の目標となりました。そのため、現在行われている耐震化の取組は、主に1981年以前に建築された建物を対象としています。

## 2 なかなか進まないマンションの耐震化

耐震化の目的は、大規模地震に対する「不安の

解消、安全・安心な暮らしの継続」ですから、管理組合全体としてその必要性を十分理解して進めることが肝要です。しかしながら、耐震化の必要性は理解しても、現実には進んでいないのが実情です。ここでは、管理組合が、耐震化に踏み込めない理由を3つ挙げます。

### 1) 耐震改修の費用は、耐震診断を行うまで分らない

耐震改修は、耐震診断の結果に基づいて不足する耐震性を補うために行いますので、どこをどの程度補強するのか、実際に耐震診断を行ってみないと分かりません。耐震診断の結果、補強が不要だったり、わずかな改修で済む場合もありますが、一般的に、改修工事は大がかりになることも多く、その費用は、実際に耐震診断を行ってみないと分かりません。耐震改修にどのくらい費用がかかるか分からない段階で、耐震化への取組を躊躇するのも無理のないところです。

### 2) 耐震改修は公平ではない

耐震改修は、建物全体を見て必要な補強を必要な個所に行うことが合理的で改修費用も少なくて済みます。その結果、補強の影響を受ける住戸と受けない住戸がでてきます。耐震化の必要性が組合員全員の共通認識になっていないと、「耐震化には賛成だけど私の住戸には何もしないでほしい」という声が出てくることになります。最近は様々な補強方法が開発されており、補強による影響はずいぶん軽減されてきていますが、「全く影響がない」という訳にはいきません。影響が出る方へのケアな

ども考える必要があります。

### 3) 大規模修繕との違い

分譲マンションを適切に維持管理していくには大規模修繕は欠かせません。大規模修繕では、雨漏りが解消されたり設備が更新されるなど、組合員にとって目に見える成果があります。一方、耐震化は、生活上の不具合が解消されるなどの目に見える成果が無いばかりか、補強によって居住性が損なわれる場合もあります。耐震化の目的（安全・安心な暮らしの継続）が組合員に理解されていないと、途中でつまずくことになりかねません。

## 3 耐震化に成功するポイント

耐震化は、業務を業者に委託すれば進むというものではありません。前述のとおり耐震化には診断結果を見て判断する要素も多く有りますから、管理組合として組合員一人ひとりの理解と共通認識の下に進めることが大切です。実際に耐震化に取り組むと、当初考えていたよりもずっと時間がかかることを実感すると思います。JASOでは、右図のように耐震化を6つの段階に分け、各段階を組合員全員が情報を共有しながら一歩ずつ進めて行くことが大切だと考えています。

ステップ2（簡易診断）で概ねの耐震性を把握し、組合員の総意（実際に総会決議が必要）で耐震診断に進みます。そして、ステップ4（改修計画）では時間をかけて組合員全員が納得できる改修案となるよう知恵を絞ることが大切です。

JASOが関わったマンションの耐震化の例では、取組を始めてから耐震改修が完了するまで3～4年程度かかるのが一般的です。

## 4 段階的耐震改修とは

耐震改修は、診断結果に基づき必要な補強を一度で行うのが一般的です。補強工事を一度で終わらせることができれば、工事に伴う騒音や振動などの負担も少なく理想的です。しかし、分譲マンションでは、耐震診断の結果を見て、改修費用や補強の影響を受ける住戸の反対などの問題から管理組合内の合意形成に至らず、足踏みしている例は少なくありません。

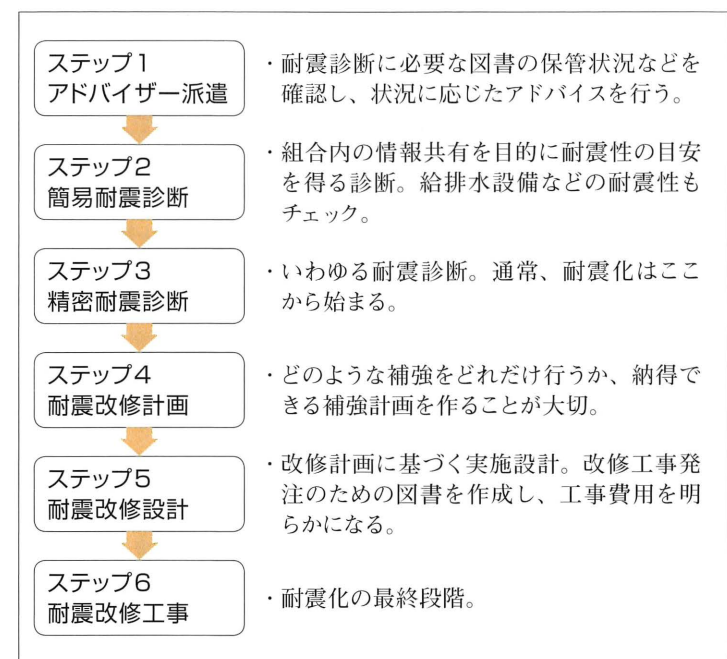


図 マンション耐震化の流れの例

JASOでは、これまでアドバイザー派遣などを通じ2,000件以上の建物の耐震化に関わり、耐震診断の実績も300件を越えます。実際に耐震診断を行い構造上の性状を知ると、全体の補強はできなくても「せめてここだけは補強をしておくべき」という箇所が有ることがあります。どの様にすれば、組合員全員が納得し、必要な補強を無理なく進めることができるのか。その答えの1つが「段階的耐震改修」です。

段階的改修は、耐震性を確保するのに必要な補強を複数回に分けて行うもので、取りあえず建物の倒壊につながる危険性が高い部分を補強することで大地震の際の大きな被害を回避し、その後で使い勝手などにも配慮しながら必要な補強を進めて行こうとするものです。

### まとめ

今回は、マンション耐震化、マンションの耐震化を妨げている要因、JASOの進め方を説明しました。次回は、段階的改修のメリットなどについて説明したいと思います。段階的改修は、耐震化の取組の中で最終段階となる「改修」の進め方に関するものです。耐震改修について、こうしたやり方があるということを知っていれば耐震化への取組も少しハードルが下がるのではないのでしょうか。

表 大規模地震と耐震規定の改正

大規模地震の発生	耐震規定の改正	概要
1968年 十勝沖地震	1971年 建築基準法政令改正	靱性の確保と柱のせん断補強(帯筋の基準)の強化
1978年 宮城沖地震	1981年 新耐震基準の導入	大規模地震動に対する検証としての2次設計
1995年 阪神・淡路大震災	1995年 耐震改修促進法制定	特定建築物の耐震化の努力義務 耐震改修計画の認定制度の創設
2004年 新潟県中越沖地震	2006年 耐震改修促進法改正	指導助言の強化・補助制度の拡充 都道府県耐震改修促進計画の義務化
2011年 東日本大震災	2013年 耐震改修促進法改正	特定建築物等の耐震診断の義務付 国からの直接補助



## 排水管改修を実施し、生活の安全安心に取り組む ー長期修繕計画見直しを通してー

カーサ三萩野管理組合（北九州市所在）理事長 吉岡 良一



### はじめに

本マンションは、北九州市の中心部小倉北区の南端に所在し、JR日豊線城野駅、バス停留所、都市モノレール城野駅まで徒歩数分と交通の便が大変良い立地です。建物は昭和50年竣工、SRC造11階建て、総戸数99戸、外壁がスタッコ調モルタル塗りで大変特徴的な外観です。

築後43年を過ぎた現在、外壁のみならず配管などのライフラインにも不具合が生じており、当管理組合では、それら諸々の課題を解決するべく日々取り組んでいます。その中で最近取り組んだ事例をご紹介します。

### 長期修繕計画と積立金増額の取組

まずは、所属するNPO法人福岡県マンション管理組合連合会（略：県福管連）に依頼して長期修繕計画を作成しました。それにより、修繕積立金が少なく大規模修繕にいつ取り掛かることが出来るか分からない現状が明白となりました。そこで、2020年に大規模修繕に取り掛かることのできる金額を積み立てるために、約1.6倍の修繕積立金の値上げを総会で提案いたしました。直近2年間の主な修繕工事の一覧や非常階段の腐食状態の写真など、現状を訴える資料と長期修繕計画の提示により、値上げ額が大きかったにもかかわらず、賛成多数で可決されました。これで、様々な修繕工事に着手する土台を作ることが出来ました。

### 排水管更生工事への取組

ちょうどその頃、排水管からの漏水事故が頻発したこともあり、まずは排水管の工事を検討しました。更新工事を行うには建物の構造上から外付け配管になるため、建物の資産価値低下を防止する工法を考えた末、既存の排水管の内側に樹脂を挿入する更生工事を行うことにしました。更生工事はクラックや穴の開いた老朽管も再生できるとのことでした

ので、本マンションに最適な工法であると考えました。ただ、北九州市にはこの工事を扱う会社はないと管理会社から情報提供がありました。インターネットで調べた福岡市所在の2社に絞り、管理会社に見積もりを取るよう指示しました。ただし、漏水事故の多い系統の排水管のみを更生工事することとし、13本の排水管の内7本に絞って行うこととしました。その後、工事業者2社のプレゼンを受け、理事会で1社を選定した後、総会決議を経て、約1,700万円で工事を発注しました。

ここまではスムーズに進みましたが、いざ、工事を始めると住民に在宅をお願いしたり、在宅ができない場合は鍵を預かったりと細部にわたる調整、対応が山積していました。幸い通勤ですが常駐の管理員がいますので、管理員に管理会社を通じて住民への対応を指示すると共に、工事業者との打ち合わせを行い、工事の進捗状況をこまめにチェックすることで、数か月にわたる工事を乗り越えることが出来たと思います。工事費用の支出が全戸に影響を及ぼす大きな工事だけに、管理会社に任せること、理事会がリーダーシップをとることを精査し判断することが肝要であると考えます。

更生工事を終えてから現在まで、排水管からの漏水事故は1件も発生していません。その後の排水管の清掃も同じ業者に依頼し、また更生工事を行った排水管に適切な清掃方法で行うこととしています。

### おわりに

築年数を重ねたマンションには、解決していかなくてはならない課題がたくさんあります。何から手を付けるかは、そこに住んでいる住民感情をよく理解している理事会が主体的に判断していかなくてはなりません。管理会社と連携しながら、管理会社任せではない管理をしていくことを理事一人一人が考えていくことが大切だと思っています。



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.116

### マンションの防災情報を共有化しておきましょう！

今年は既に大阪府北部地震、7月豪雨、北海道胆振東部地震、度重なる大型台風等、記録的な大災害が次々と全国を襲っています。

国や地方公共団体ではこうした災害に備え、ホームページや広報を通して防災情報の提供、災害対策の推進等を行っていますが、公助にのみ頼らず、マンション内においても日頃から防災意識を高めておくことはとても重要です。

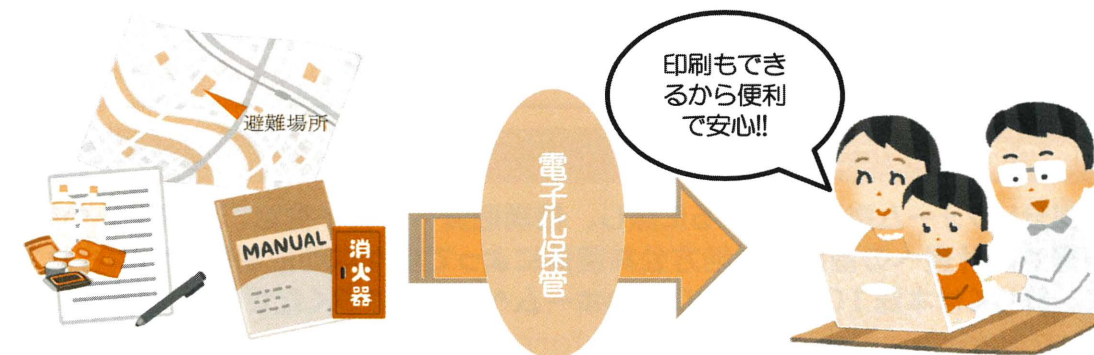
みなさまのマンションでは、防災対策がきちんと整備されていますでしょうか。また、防災情報を組合員が共有できていますでしょうか。

「マンションみらいネット」を活用すれば、国の「マンション管理標準指針」に示された以下の防災対策について、自分のマンションがどこまで実施されているのかインターネット経由で常に把握することができます。

- ①書類保管状況（防火管理者選任届、消防用設備等点検結果報告書、防災用名簿等）
- ②消防計画の作成、周知状況
- ③災害対応マニュアルの作成・配布状況
- ④ハザードマップ等防災・災害対策に関する情報の収集・周知状況
- ⑤定期的な防災（消防）訓練の実施状況
- ⑥災害時に必要となる道具・備品・非常食等の備蓄状況
- ⑦災害発生時における居住者の安否確認体制の整備状況
- ⑧災害発生時における被害状況・復旧見通しに関する情報の収集・提供体制の整備状況

また、上に示した防災用名簿や災害対応マニュアル、ハザードマップをはじめ、自主防災組織に関する書類、備品・備蓄リスト、応急処置の方法や消防機器の使い方に関する説明書等を電子化保管して組合員で情報共有しておけば、いざという時に大いに役立ちます。

「マンションみらいネット」で防災情報を共有化し、災害に強いマンションを目指しましょう！



「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！

無料!!



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/>



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

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

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

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

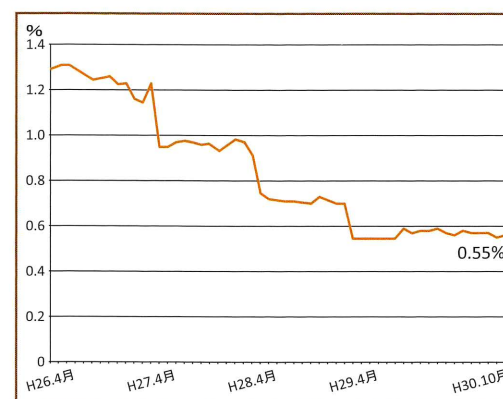
## 金利等 ※詳細は住宅金融支援機構にご確認ください。

◎融資金利（平成30年10月1日からの適用金利）

工事の種類	融資金利	マンションすまい・る債積立組合向け
耐震改修工事以外のリフォーム	年0.55%	年0.35%
耐震改修工事を伴うリフォーム	年0.30%	年0.10%

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

## 参考（最近の金利推移）



## 平成30年6月登録の44管理組合

名称	所在地
サンデュエル広面	秋田県秋田市
グランビューかむり	宮城県仙台市泉区
ドミー向城	青葉区
リビオ柏木	青葉区
エクセレント小松島	青葉区
ファミリー多賀城中央2丁目ヒルズ	多賀城市
サンロイヤル東大宮	埼玉県さいたま市見沼区
キャッスルマンション蒲生駅前	越谷市
川口飯塚第2ローヤルコーポ	川口市
アルファータワー西川口	戸田市
ヨークス豊岡	入間市
ジュウエル常盤平	千葉県松戸市
カーサ豊四季団地	柏市
レーヴステージ善福寺公園	東京都練馬区
日興パレス武蔵関 PART II	練馬区
豊玉ハイライズ	練馬区
ライオンズマンション荻窪館	杉並区
カトルズ代官山	渋谷区
サンセピア幡ヶ谷	渋谷区
ブラタスステージ代沢	世田谷区
パラッジオ池上	大田区
ファミリー新小岩リバーージュ	江戸川区

名称	所在地
コスモ町田シティフォルム	東京都町田市
サンビュー南町	八王子市
ヴェルビュ新百合ヶ丘レジデンス	神奈川県川崎市麻生区
レイディアントシティ横浜カルティエ9	横浜市金沢区
パーク・セレノ熱海	静岡県熱海市
ロジューマン・デ・フォレ放出	大阪府大阪市鶴見区
ブリ・メゾン石橋	池田市
キャピタル武庫川	兵庫県尼崎市
リベール加古川 F's コート	加古川市
朝日プラザ姫路東	姫路市
リーブル広	広島県呉市
ハイグランディ塩冶	島根県出雲市
センチュリー大田	福岡県北九州市小倉北区
アーサー東那珂リバーージュ	福岡市博多区
ラフォーレ室見川ナチュレ	西区
姪浜シティハウス	西区
アーサー日佐エクシオ	南区
油山住宅	城南区
ライオンズマンション九品寺	熊本県熊本市中央区
ロマネスク下通り南	中央区
オーヴィジョン新屋敷	中央区
ファイン前田	沖縄県浦添市

## 平成30年7月登録の42管理組合

名称	所在地
ネオアージュ大通西	北海道札幌市中央区
セレーノ仙台西	宮城県仙台市青葉区
アーバンビュー市川	千葉県市川市
ライブ2000全体	船橋市
豊ハイツ	浦安市
日神パレスステージ志茂	東京都北区
スカーラ池袋西	板橋区
ライオンズマンション新中野	中野区
ニッコンビル	新宿区
愛住ハイツ維持会	新宿区
レジェンド仲池上	大田区
グリーンキャピタル小石川	文京区
藤和シティコープ新大塚	文京区
パークレイ両国	墨田区
ドルミ錦糸町パークサイドビル	墨田区
東線亀戸マンション	江東区
ランドステージ五反野	足立区
ウイングヒルズ三鷹	三鷹市
パレス三鷹	三鷹市
ドルチェ府中 TWIN EXEL	府中市
レフィーズ一橋学園	小平市

名称	所在地
朝日八王子マンション	東京都八王子市
プレシャスヒルズ宮崎台	神奈川県川崎市宮前区
エスペランサ第1宮前	宮前区
エスペランサ第2久末	高津区
ブラウディア五月台Ⅲ	麻生区
アドヴァンス獅子ヶ谷	横浜市鶴見区
リベルテ磯子	磯子区
グローリアス豊田小坂本町	愛知県豊田市
丸二マンション3	三重県伊勢市
ロールスガーデン並木町	石川県金沢市
クレール大手前ソリスト	大阪府大阪市中央区
エルコート豊中曽根西町	豊中市
ユニライフ緑地公園	吹田市
ダイアパレス新居浜繁本町	愛媛県新居浜市
小倉南スカイマンション	福岡県北九州市小倉南区
ヒルトップ六本松	福岡市中央区
グリーンマンション薬院	中央区
ドゥペール東小路	長崎県諫早市
ロマネスク新町第2	熊本県熊本市中央区
ハウベストマンション月出一番館	東区
コートウィズ小緑南	沖縄県那覇市

## 保証料等について

**10年返済で1,000万円の融資を受ける場合の保証料は255,100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204,100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

## 公共団体の助成制度について

**共用部分リフォーム融資を受けるに際し、機構融資への利子補給、保証料への補助、工事費や設計費への補助等各地方公共団体によって様々な助成制度が提供されています。**詳しくは本誌10月号および次のホームページをご覧ください。

[http://www.mankan.or.jp/08\\_reformloan/publicsupport.html](http://www.mankan.or.jp/08_reformloan/publicsupport.html)

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

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

**大規模改修・建替えのご検討の際は、**  
**「マンション再生協議会」のホームページで最新の情報や事例等をチェックできます。**  
<http://www.uraja.or.jp/mansion/>  
「マンション再生協議会」は（公社）全国市街地再開発協会が事務局を担当し、国土交通省の協力を得て情報提供をしています。







*Monthly Condominium Management Center Journal*

