

マンション Life

魅力ある環境
明るいマンション生活を考える

埼玉管ネット
Communication
Network

2010年4月15日発行
第93号

発行所/マンション問題総合研究所 〒336-0017 埼玉県さいたま市南区南浦和3-3-17豊曜ビル2F

編集/マンション問題総合研究所・NPO埼玉管ネット 編集人/佐々木 一

Tel 048-887-9921 事務所Fax 048-887-9924 相談専用D-Fax 020-4664-6209



全国マンション管理組合連合会（略称 全管連）会員
NPO埼玉管ネットは全管連を通じて国交省に意見書を提出しています。

第1回目大規模 修繕工事完工会員 マンション紹介

ライフピア草加Ⅱ

草加市

築15年

7階建 47戸

平成22年1月完工

大規模修繕内容

- ①外壁タイル修繕工事
- ②外壁塗装塗替工事
- ③シーリング打替工事
- ④屋根防水改修工事
- ⑤鉄部塗替工事
- ⑥その他



春号

Spring

- 不在組合員から協力金徴収は適法… p.2
- 「最高裁・マンション住民活動協力金・判決に対して」のコメント… p.3
- マンション管理会社は
なぜ変わらない… p.4
- 管理組合が保管すべき
設計図書とは… p.6
- 連載 私の町はどんな町⑬
—川越市（一）—… p.7
- 第36回 実践セミナーのご案内 … p.8

不在組合員から協力金徴収は適法

NPO 培管ネット 会長 佐々木 一

全管連会員、関住協ニュースによれば分譲マンションに部屋を持つ「不在組合員」に対して、組合管理費に加えて「協力金」を徴収する旨の総会の特別決議による規約の変更は、本人の承諾は必要ないと判断が今年一月二六日、最高裁第三小法廷で示されました。これは、区分所有法第三十一条の「規約の変更が一部の区分所有者の権利に特別の影響をおよぼすべき時は、その承諾が必要」との規定の適用の有無が争われたものです。

判決報道のマンションは、

大阪市北区の中津リバーサイドコーポ（四棟で十四階建て、八六八戸）の大型マンションで、昭和四十六年、市公社の分譲によるもので新大阪駅に近く交通の便が良いこともあり、人気があった。しかし、平成十六年頃には、区分所有者が次第に減って全体の二割を超える一八〇戸が賃貸されていました。

居住者の高齢化も進み六十歳を超える高齢者世帯も三〇〇戸を超えており、加えて賃貸化による不在組合員が増え管理組合活動にも大きな打撃を受けていた。

又、規約をみると管理組合の役員になれる条件は、「区分所有者、その配偶者、三親等以内の同居の親族で、且、本マンションの居住者」の中から選任すると定められています。

本マンションは、二十年を経過しており、居住者の組合員の中から、不在組合員は役員に就任せず、管理組合の運営の負担は、居住組合員のみかかっていると不満が出るようになりました。

理事会はその対策として、不在組合員から一戸当たり月額五〇〇〇円の「協力金」を負担させる旨の規約の変更を総会に提案し可決されましたが、一部の組合員が公序良俗違反などと協力金の支払いを拒否した為、管理組合が順

次訴訟を提起したところ、一審判決では、協力金を認める判決と認めない判決がでました。

二審の大阪高裁で「協力金」を二五〇〇円とする和解案が提案されたので管理組合は、協力金を「住民活動協力金」と改め、その額を二五〇〇円とする案を総会で決議しました。

しかし、大阪高裁は、協力金の必要性は認めるが、金額の合理的根拠が認められないとの判決を出しましたので、管理組合はこれを不服として最高裁に上告しました。

「不公平感の是正に合理性」

①最高裁判決では、不在組合員は、役員になる義務を免れているだけでなく、地域活動等の日常的業務をしていないとした上で「マンション管理組合を運営する上で必要となる業務・費用は、本来平等に負担すべきであって、その業務を分担することが困難な不在組合員に対しては、規約改正により一定の金銭的負担を求め不在組合員と居住組合員の不公平感を是正することは、

その必要性と合理性があると認められる」と断じました。

②区分所有法第三十一条の「規約の変更が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼす時は、その承諾が必要」との既定の有無について、居住組合員は、不在組合員を含む組合員全員の為に役員に就任し、マンションの保守管理に努め良好な維持管理を図ることを目的としています。

不在組合員は、その利益のみを享受しているのに、組合の業務を分担することが一般的に困難な場合は、一定の金銭的負担を求め不公平を是正しようとしたことは、その必要性と合理性が認められると考えられる。

負担も一戸当たり、月掛一七五〇〇円の組合費の一五％増しの二五〇〇円に過ぎないので、本件の規約の変更は、住民活動協力金の額を含め、不在組合員の受忍すべき限度を超えていないので、区分所有法にいう「一部組合員の権利に特別の影響を及ぼすべき時に該当しない。」として、管理組合の主張を認めました。

またも業界初。「最長15年保証」の遮熱シート防水、ロンシールから発売開始です。

その屋上防水に、必要とされる「決断力」。

『ロンプーフSP』は資産価値を高め、建物と環境にやさしい屋上防水システム

●製品のお問い合わせ・ご用命は

ロンシール工業株式会社 http://www.lonseal.co.jp/
防水事業部 〒130-8570 東京都墨田区緑4-15-3
TEL.03-5600-1866 FAX.03-5600-1890
北関東営業所 〒331-0812 さいたま市北区宮原町4-15-6 第2斉藤ビル3F
TEL.048-664-1511 FAX.048-664-3431



最長15年保証
建物の資産価値をさらに向上

「最高裁・マンション住民活動 協力金・判決に対して」のコメント

この度の判決は、遅きに帰したというべきか当然の事である。又、数の程は解からないが、投資を目的とするマンション所有者や転勤その他、不在所有者にどう反映するか、管理組合の動きが注目されるところである。

*管理組合の運営面から判決の要点を見る

- (1) マンション管理組合を運営するにあたって必要となる業務は、本来構成員である組合員全員が平等にこれを負担すべきである。
- (2) 不在組合員は、一般的にその業務を分担することが困難な為、規約を変更して一定の金銭的負担を求め居住組合員と不在組合員の不公平を是正しようとしたことは、その必要性と合理性が認められるべきである。
- (3) 居住組合員の中にも、上記のような理事会活動に消

極的な者や高齢者となり、参加することが事実上困難な人もいる事は、うかがえるのでこれらの人達に対しても何らかの金銭的負担を求め、事についても十分に検討する必要がある。

- (4) 不在組合員の金銭的な負担は、「住民活動協力金」という名目で月額25000円の増(一般管理費85000円と修繕積立金90000円の計175000円が200000円になる。約15%増)、且、住民活動協力金の趣旨に反対してその支払いを拒んでいるのは、約180戸のうち12戸を所有する5名の不在組合員に過ぎなかったという事は妥当な判断である。
- (5) 従って、所要の規約変更は、住民活動協力金の額も含め不在組合員が受任限度を超えているとは言えず

「一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべき時」に該当しないので規約の変更は有効である。

*管理組合実務から見たコメント

- (1) 不在組合員と居住組合員間の不公平の是正が図られた。「不在居住者」に対しては、通信費等の名目で何らかの追加負担を求めている管理組合は、少なくとも思われる。

従来「通信費」等について、不在組合員との間で問題になった管理組合にとっては、今回の判決は、その根柢を得たということ、大きな福音になるものと思われる。

- (2) 今回の判決を受けて上記のような住民活動協力金の採択に動く管理組合も出てくるものと考えられる。「マンション管理組合を運営するに当たって必要となる業務活動についてその構成員である組合員全員が平等にこれを負担すべきもの」との判断が示されたとは言え、「居住組合員の中

にも、そのような業務活動に消極的なものや高齢の為にこれに参加することが事実上困難な者」については、「何らかの金銭的負担を求めることも検討の余地があり得る」と言及されたが、判断は示されなかった。従って「役員のみならず」に悩む管理組合にとって「高齢者の為に管理組合の業務活動に参加することが困難」な居住組合員の扱いについては、引き続き知恵を絞って慎重にその対応を考えるべきである。

- (3) 今回の判決と直接的な関係はないが、「マンション管理組合を運営するに当たって必要となる業務活動」については、別に規約を変更して賃借人も役員に選任できるという規約を設けて「業務活動の担い手」不足に対応している管理組合も見受けられます。

佐々木 一

五月九日のセミナーの講演と座談会で取り上げます



建装工業株式会社

マンションリニューアル事業部
〒105-0003 東京都港区西新橋 3-11-1
TEL03-3433-0503 FAX03-3433-0535
WWW. KENSO.CO.JP

- 大規模修繕工事
- 給排水設備工事
- 各種防水工事
- 防音工事
- 内装工事
- 建物・設備診断



JQA-QM6964



JQA-EM6433

「マンションリニューアル事業部」

東北支店 千葉支店 横浜支店 中部支店 関西支店 札幌営業所 福岡営業所

マンション管理会社はなぜ変わらない

(1) 「フロントマン

小口現金を不正処理」

マンション管理新聞社によると今年三月一五日、大手管理会社の東急コミュニティーは、同社のフロント三人が、管理組合財産を着服したと発表した。管理組合の小口現金収入を複数回にわたって着服し、被害総額は、三六〇万円としている。

昨年三月末の調査で受注管理戸数第一位の大京アステージャや第二位の日本ハウジングで、社員の着服事件の発覚が続いており、今回「業界の盟主」ともいわれる東急コミュニティーの不祥事は、管理業界に大きな衝撃を与えそうだ。着服をしていたフロントは、三人で、首都圏を管理する支店に所属しており、いずれもサークル活動等で集会所を使用する際の使用料や自転車の登録シールの発行代など管理組合の「雑収入」となる

小口現金を、担当する管理組合から着服していたもので管理費収入や修繕積立金収入には被害はなかった。

同社では、小口現金については管理員が受取り、フロントが集金した上で支店の担当者に手渡しで入金処理を行っている。しかし、今回の三人のフロントは、複数回にわたって集金した現金を担当者に渡しておらず着服していた。

一人当たりの着服金額と内容については、Aは、一六〇万円、平成一八年一〇月から、六管理組合から着服を開始している。Bは、一五〇万円、平成二〇年から、四管理組合から着服を開始。Cは、五〇万円、三管理組合から、平成一七年二月から、合計金額は三六〇万円・一三管理組合からの着服である。又、Aのケースでは雑収入金額が多く予算化されていた管理組合について決算報告書

を改ざんして報告していた。

最大で四年以上にわたって着服が発覚しなかったことに對し同社は、「支店でのチェックの甘さ」を挙げているが…？

(2) 高層住宅管理業協会が、設立30周年を迎えたが、相変わらず続く管理会社の業務違反。平成21年度に処分を受けた管理会社は、15社あったが国交省のネガティブ情報に基づけば昨年度は7社で2倍以上になっている。

内容は、「テス」を除いて指示処分である。「テス」は、平成18年5月に元社員の組合財産の横領で1ヶ月間の業務停止処分を受けており、今回は2度目の停止処分を受けたことになる。

今回は、昨年6月に発覚した神奈川県元社員による2600万円修繕積立金横領に對しての処分が下されたもので、7月14日から8月12日迄の業務停止処分である。

今回の処分では、受託管理戸数7万戸以上の上位管理会社、5社(大京アステージャ・

日本ハウジング・三菱地所藤和コミュニティー・伊藤忠アーバンコミュニティー)が含まれている。大京アステージャは、昨年発覚した沖繩支店元社員による管理組合財産の着服の他、静岡など複数の支店等の元社員による着服である。日本ハウジングは、北九州支店の元社員の架空の工事発注による約350万円の着服で処分を受けたもの。

大手管理会社については、重要事項説明書の未交付や通帳・印鑑の同時保管といったケースはないが、すべて着服など不正行為による管理組合財産の棄損となっている。今年度は、66・7%がこうした不正な行為(着服)になっているのが特徴だ。

マンション管理適正化法施行規則の改正の目的として管理組合の財産の保全が挙げられるが架空工事の発注や印鑑の偽造には、今後対応できるかどうか疑問が残るところであるが管理会社の社内管理・会計基準の見直し等期待するところである。

社団法人 高層住宅管理業協会 正会員

三興管理株式会社

東京都千代田区神田須田町1-7

電話番号 03-3252-7367

FAX番号 03-3255-2287

「国交省のネガティブ情報による管理会社の処分等」

管理会社名	処分の種類	処分理由
1、太平ビルサービス	指示処分	管理員が印鑑偽造・着服
2、日本ハウジング	指示処分	社員が架空修繕工事を発注・着服
3、アパコミュニティ	指示処分	更新時重要事項説明書の未交付及び未説明並に管理業務主任者押印なき契約書の作成
4、テス	業務処分	元社員による修繕積立金の不正支出と流用
5、和興通商	指示処分	同一条件での契約更新時に重要事項説明書の交付、説明の未実施重要事項説明書への保証契約事項の未記載、同一条件での契約更新時における管理者等への契約書面未交付、管理業務主任者の押印のない契約書面の作成、管理組合の通帳・印鑑の同時保管及び積立型マンション保険証券の保管
6、三菱地所藤和コミュニティ	指示処分	元社員による複数の管理組合財産の着服
7、伊藤忠アーバンコミュニティ	指示処分	元社員による複数管理組合財産の着服
8、中央管材	指示処分	元社員による長年にわたる管理組合財産の着服、原則方式管理における管理組合の通帳及び印鑑の同時保管
9、エヌケー建物管理	指示処分	元社員による管理組合財産の不正支出
10、小田急ビルサービス	指示処分	元社員による複数の管理組合財産の不正支出
11、大京アステージ	指示処分	複数の元社員による複数の管理組合財産の不正な引き出しや着服
12、AKI コミュニケーション	指示処分	元社員による修繕積立金の不正な支出
13、西部ガスリビング	指示処分	元社員が架空工事を偽装して管理組合財産を不正に着服
14、ハリマビシステム	指示処分	支払一任代行方式管理の複数の管理組合において修繕積立金の管理組合名義口座への未移管
15、サンモールサービス	指示処分	専門の管理業務主任者による選任の宅建業務主任者の兼任、複数の管理組合で従前と同一条件でない管理受託締結時に重要事項説明会の未開催、同一条件での規約更新時の重要事項説明書の区分所有者への交付及び説明の未実施、重要事項説明書の記載事項の一部未記載、同一条件での契約更新時の契約書面の未交付
16、万欣地所	指示処分	元社員が複数の管理組合修繕積立金財産を不正に支出

上記のように昨年も国交省の立ち入る調査が実施されたが、是正指導を受けた割合は、66.7%に比べ35.6%と減少した。これは集計方法を変更した影響もあるが増減については今年度の集計が待たれるところである。

**ISO9001・14001に裏づけされた高品質な
工事と誠実なアフターケア環境にやさしい
リニューアルを提供します。**



ビル・マンション等のリニューアルはシンヨーにお任せ下さい。

シンヨー株式会社

本社 川崎市川崎区大川町8-1

TEL 044-366-4807(営業部)

FAX 044-366-4810

URL <http://www.sinyo.com>

管理組合が保管すべき設計図書とは

一級建築士 鳥海 順一

マンション分譲会社は分譲後、管理組合が設立された場合、速やかに建物と付属施設の設計図書を交付しなければならぬと「マンション適正化法」(平成12年12月8日制定)にあります。

この設計図書とは具体的に国土交通省令で定められたもので

- (1) 付近見取り図、
 - (2) 配置図、
 - (3) 仕様書(仕上表を含む)
 - (4) 各階平面図、
 - (5) 二面以上の立面図、
 - (6) 断面図または矩計図、
 - (7) 基礎伏図、
 - (8) 各階床伏図、
 - (9) 小屋伏図、
 - (10) 構造詳細図、
 - (11) 構造計算書
- となっております。

(1)～(6)は意匠図と呼ばれ、(7)～(10)までが構造図と呼ばれています。構造詳細図とは

柱・梁・壁・床の太さや厚さまた鉄筋の径と本数・鉄骨の形状が示されています。構造計算書は昭和56年以降の新耐震基準で建てられたマンションでは有効な根拠となりますので大切に保管しておいてください。

さらに電気設備設計図と給排水衛生空調設計図を含め一般的には竣工図として一冊に製本され引き渡されます。竣工図とは施工中に設計変更された場合、変更箇所を訂正した図面のことです。また、施工図と呼ばれる施工会社が描いた図面は設備関係の隠ぺい部が詳しく描かれ、配管経路なども分かり、あると便利です。このほかに販売時のパンフレット、確認申請の副本、諸官庁の検査済証とが重要です。

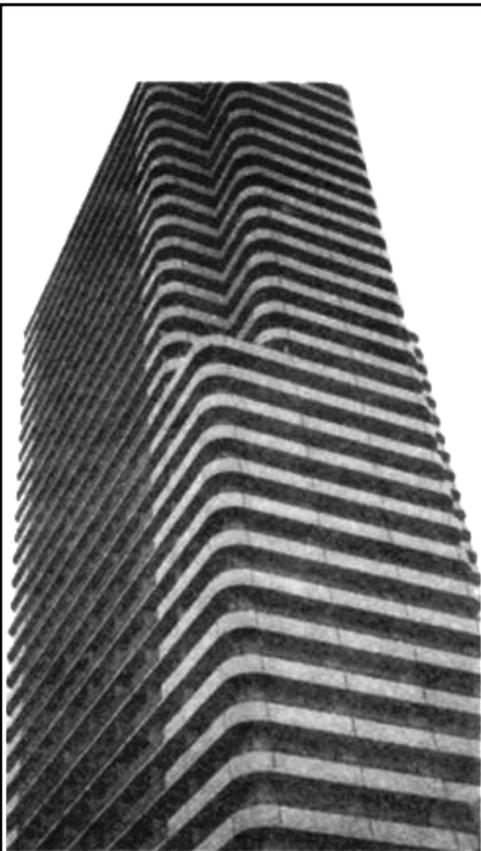
これらが揃っていない場合は大規模修繕工事等の建物メンテナンスに必ず必要となっ

てきますので(特に意匠図・構造図・電気給排水設計図)販売会社に請求して引き渡しを受けて下さい。修繕工事の見積は図面から数量を積算します。図面がないと現地を測定し図面を作り直さなければなりません。

販売会社がなくなっている等の事情がある場合、設計会社や施工会社に問い合わせしてみてください。また、設計図書を管理会社に保管依頼している管理組合が全体の4割近くあるようですが管理組合が引き取って管理事務所や共用倉庫等に保管しておく必要があります。

製本された紙ベースの図面集は年数がたてば破損したり色焼けしたりして劣化してゆきますので早い段階でPDF等に取って電子データ化しておくメンテナンス会社への配布など便利になります。コピーが簡単のため図面を他人に貸して紛失することがなくなります。

皆さんの管理組合でも一度チェックしてみてください。



納得、安心のできる管理

- ☆ 総合管理の受託から自主管理の応援まで
- ☆ 管理組合のニーズに合った管理システム
- ☆ 木目の細かい対応が出来ます

日本高層管財株式会社

本社東京都渋谷区代々木1-19-12新代々木ビル4階 〒151-0053
TEL 03-5388-4471(代) FAX 03-5388-6463

連載 私の町はどんな町⑬

川越市(一)

川越は旧石器時代(三万年
前)からその歴史が始まる大
変古い土地です。

今から七、八千年前、古東
京湾は川越・上尾街道から南
の美田地帯(仙波付近)まで
海が入り込んでいて「貝塚橋
の当りに縄文式前期の竪穴住
居跡があり、集落が形成され
ていました。

川越は江戸時代初期までは
「河越」の字が使われていま
した。―何処から来ても川を
越さないと入れない土地―と
いうことから名づけられたと
の説があります。

桓武天皇の末裔で、平氏系
秩父党重綱の次男重隆が秩父
から河越の地に移転し、河越
氏を名乗り川越市上戸に館を
構えたのが「河越氏」の始ま
りです。

「河越館跡」は、現在入間
川に面した沖積地にあり、
「常楽寺」を中心に東西二〇
〇米南北二五〇米程の範囲が

国指定史跡となっています。

三代目の河越太郎重頼は、
「武蔵国留守所総検校職」と
して武蔵国内の中小武士団を
まとめる役として頼朝の信頼
厚く重鎮となりました。重頼
の妻は頼朝の乳母であった比
企尼の次女であり、頼朝の長
男頼家の乳母となっています。

しかし頼朝は不仲となった
義経の行動を監視する目的で
河越重頼の娘「良子」を自ら
媒酌人を務め、無理やりに義
経の下に嫁がせました。

そこから河越氏の悲劇が始
まります。義経の妻となった
良子は、義経の奥州逃避行に
同行し、平泉衣河館の持仏堂
で義経と幼い娘と共に自害し
非業の最期を遂げています。

更に頼朝と義経の不和が決
定的になると、頼朝の重頼に
対する態度も急変し、重頼は
義経の義父である(頼朝が押
しつけたのに)との理由で河
越の所領は没収され、長男の
重房と共に誅殺されてしま
いました。

河越重頼の墓は、蔵造り資
料館の北隣りにある「養寿院

の本堂の左奥にあります。養
寿院は一二四四年に重頼の曾
孫の経重が開祖で徳川幕府か
ら寺領一〇石の御朱印を賜る
古刹です。



河越太郎重頼の墓(養寿院本堂の左奥)

後に所領は、比企氏との関
係から一部重頼の妻に返却さ
れ、次男の重時と三男の重員
は許され、重員は五年後に四
十年前重頼が務めていた「武
蔵国留守所総検校職」に任命
され、この役職はその後河越
氏が代々世襲しています。

「河越氏」は、南北朝時代

の一三六八年足利幕府にそむ
き「平一揆」を起こし滅ぼさ
れ、歴史から姿を消してしま
いました。

「河越館」は河越氏の後、
上杉氏が六代、北条氏が四代
が主となり、その上杉と北条
の交替の時期に起きたのが有
名な「川越夜戦」(北条綱成
とその援軍八千が上杉朝定・
憲政と古河晴氏との連合軍八
万を打ち破った)です。

その後河越には豪族は現れ
ず、徳川家康の関東入部に伴
い「川越藩」がおかれ、川越
は江戸城の北辺の守りと、江
戸へ送り込む物資の集積地と
して重要視され、幕府の親藩
譜代の有力大名が配置され、
以後八氏二十一人の川越藩主
のうち老中は、酒井忠利、堀
田正盛、松平信綱、柳沢吉保
(大老格)、秋元喬知・涼朝、
松平康英、の七人もいます。
特に松平綱信は、城下町を
形成し、川越街道の整備、新
河岸川の開削、野火止の新田
開発等の実績があります。

(小島 次郎)

マンション大規模修繕工事なら
専門会社ラクシーにお任せください!

専門会社ならではの
ノウハウがあります😊

工事進捗情報サービス

- ホームページで工事の進捗状況を、リアルタイム配信!!
- ★IDとパスワードによる個人情報保護
- ★インターネットのつながる環境であれば全国どこでも24時間確認可能
- ★足場内の施工写真や工程表、お知らせを随時更新

<http://www.ruxy.co.jp/>

検索サイトで
「ラクシー」と
検索してください



国土交通大臣許可(特-16)第20636号
本社:千葉県松戸紙敷1009
東京営業所:東京都港区新橋4-25-6鈴山ビル2階
神奈川営業所:神奈川県横浜市西区楠町10-8

0120-552-028

第36回 マンション管理組合 (春季) 実践セミナーのご案内

日時 平成22年5月9日 (日)
午後2時15分開場・2時20分講演開始
場所 さいたま市文化センター 3F・大会議室
さいたま市南区根岸1丁目7-1
(JR南浦和駅西口7分)

テーマ1

「理事会を活性化させるコミ ユニケーション力」

円滑な管理組合運営に役立つ『シンプルメソッド』は、考え方とコミュニケーションの便利グッズとして持っている、余計なことをしなくしてすむ手法です。プロコーチ秘伝のシンプルメソッドを身につけ、さまざまなシーンに『一生ものの生きる知恵』として役立てて下さい。

テーマ2

「公開座談会・管理組合運営に関する最高裁の判決事例について」

先頃、管理組合は不在組合員から協力金の徴収ができるという最高裁判決が出ましたが、個々のマンション事情は違い、一概に論じられるもの



ではありません。判例の背景を、皆さんと一緒に探り考えに行きたいと思います。
*参加申し込みの詳細は、埼玉管ネットWebサイトを参照、または、事務局までお問い合わせ下さい。
TEL 048-887-9921 (埼玉管ネット会員は参加費は無料です。)

第14回 マンション問題総合研究所通常総会報告

日時 平成22年3月6日 (土)
場所 NPO埼玉管ネット事務局

議案

第1号議案 平成21年度事業報告

第2号議案 平成21年度決算及び監査報告

第3号議案 平成22年度事業計画案

第4号議案 平成22年度予算案

午後4時、喜田理事長の挨拶で始まり、久保専務理事が議長に選出され、第1号議案から第4号議案まで審議され、すべての議案について満場一致で承認された。

第9回NPO埼玉管ネット総会開催案内
開催日時 平成22年5月9日 (日) 午後1時10分
開催場所 さいたま市文化センター
(JR南浦和駅西口徒歩7分)

ホームページからの情報発信 <http://www.saikan-net.com/>
事務局への連絡にもご協力ください

- NPO 法人埼玉管ネットでは建物保全に関する調査の一環として超高層マンションにお住まいの方へ、アンケート調査を実施しております。ぜひWEBサイトよりアンケートにご協力ください。
- 「年間スケジュールを一部変更・訂正しております。」ホームページでご確認ください。
- 理事長・連絡先変更届けは、ホームページ上の変更登録フォームをご利用下さい。また、FAX用の書類も送付させて頂いております。併せてご利用下さい。



マンションLife
バックナンバー
ユーザー名
saikan-user
パスワード
0415



ヤマギシリフォーム工業株式会社



すまい美しく

埼玉支店

〒337-0051 埼玉県さいたま市見沼区東大宮5-53-12
TEL 048-687-1710 (代) FAX 048-687-1721

認証取得
ISO 9001
ISO14001