

I 【マンション管理新聞から】

2011.10.15号

- ① 共同住宅の既設電気給湯器を点検し、アンカーボルト等で適切に固定して転倒防止措置を講じるよう(財)マンション管理センター及び(社)高層住宅管理業協会へ通知(国土交通省)
- ② 平成22年度マンション等安心居住推進事業補助金交付金額開示、21管理組合に6527万円。10月中旬に報告書公表予定(国土交通省)
- ③ 多摩ニュータウン諏訪2丁目住宅建替え関連訴訟不参加区分所有者2名は強制執行により退去。不退去賃借人への区分所有者からの明け渡し訴訟の和解成立、立ち退き料は当初の提示案の3倍。
- ④ 管理組合役員の不正リスク軽減を図る分離・合体型印鑑発売(旭フォトマイクロウエア)

2011.10.25号

- ① 23年度第3次補正予算案に、住宅エコポイント制度再開の措置を織り込む 対象は省エネ効果のある住宅改修工事(国土交通省)
- ② 10/15 マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ・仙台市内の管理組合役員がマンションにおける助け合いをテーマに講演
- ③ 太陽光発電、費用対効果は? 各種機器の耐用年数、電力の買取価格不透明等、システム導入検討は手探り状態
- ④ 元理事長を修繕積立金横領容疑で逮捕 7年間継続して理事長を務めており、会社経営資金として着服(小樽市マンション)

2011.11.05号

- ① 管理業者のスペース、適正化法違反(印鑑通帳同時保管、社員による組合財産着服)で、業務停止処分(国土交通省)
- ② 東日本大震災で震度5強を記録した杉並区のマンションの電気温水器配管損傷漏水事故で、個人賠償保険の地震による免責を認めない判決(東京地裁)
- ③ 10/15 マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ・地震保険被害判定中間報告(全損1件、半損19件、一部損143件)

II 【マンション管理センター通信 10月号から】

- ① マンション標準管理規約改正の内容(弁護士 篠原みち子)
 - ・ 執行機関(理事会)の適正な体制等の確保
 - ・ 総会における議決権の取扱の適正化
 - ・ 管理組合の財産の適切な管理等
 - ・ 標準管理規約の位置づけの整理
 - ・ 標準管理規約を活用する場合の留意点
- ② 基礎から読み解く区分所有法 復旧と建替え制度について
 - ・ 復旧
 - ・ 建替え制度
 - ・ 建替え決議の成立後
- ③ 管理費等の徴収と初期滞納への対応
 - ・ 初期の滞納者への督促方法について
 - ・ 滞納理由の把握と督促方法の選定
 - ・ 督促実施状況の記録・履歴管理と中期滞納者への督促方法
- ④ 管理委託契約に関する相談から
 - ・ 管理会社の選定について(自主管理の組合)
 - ・ 3ヶ月の暫定契約締結の手続きについて
 - ・ 管理委託の契約期間について
 - ・ 管理会社変更の手続きについて
- ⑤ マンション大規模修繕等に対する地方公共団体の補助制度
 - ・ 耐震化に関する補助
 - ・ 共用部分の改良等に関する補助
 - ・ アドバイザーの派遣に関する補助
- ⑥ マンションのゴミ処理とディスポーザー
 - ・ ディスポーザーの種類
 - ・ ディスポーザーの仕組み
 - ・ メリットと気になる点
- ⑦ 技術レポート：節水型大便器の取扱上の留意点
 - ・ 節水効果の試算
 - ・ 溜水面の確保が衛生性の基本
 - ・ 汚物を円滑に排出搬送できること
 - ・ 共用部分排水立て管への影響
- ⑧ 独居高齢者対策にボランティアが活動 札幌市の「おおやちビレジ管理組合」の取り組み

Ⅲ【平成20年度マンション総合調査から】(第14回 次回に続く)

(国土交通省実施のマンション管理状況・マンション居住者の管理に対する意識等の調査)

今回は、他のマンションの管理費等の滞納の状況と対応状況を見てみましょう。

1) 管理費・修繕積立金の3ヶ月以上の滞納の有無と滞納住戸割合

建物完成 年次	ある	滞納住戸割合								ない	不明	計
		~1%	~2%	~3%	~4%	~5%	~10%	10%超	不明			
S39年以前	4	1	1			1			1	3		7
~S44年	20	6	11	2					1	9	5	34
~S49年	46	8	13	6	4	1	6	1	7	39	13	98
~S54年	66	17	11	8	5	6	7	1	11	51	13	130
~S59年	127	29	28	8	13	7	19	1	22	130	19	276
~H元年	93	16	17	14	8	7	9	3	19	115	21	229
~H06年	142	16	34	20	14	11	22	4	21	143	31	316
~H11年	163	12	33	27	25	9	26	6	25	189	47	399
~H16年	114	21	35	16	11	4	10	1	16	245	32	391
H17年以降	47	13	12	7	4	3	4		4	195	16	258
不明	12	2	2	1	2	0	2		3	6	11	29
合計	834	141	197	109	86	49	105	17	130	1,125	208	2,167
割合%	38.5%	6.5%	9.1%	5.0%	4.0%	2.3%	4.8%	0.8%	6.0%	51.9%	9.6%	100.0%

2) 管理費・修繕積立金の1年以上の滞納の有無と滞納住戸割合

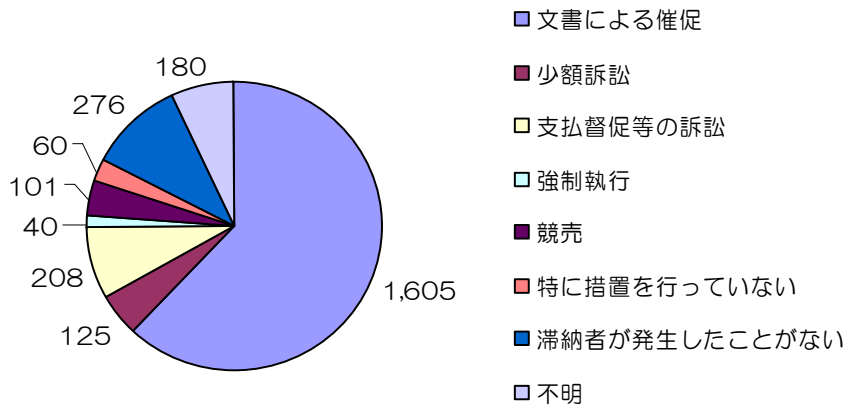
建物完成 年次	ある	滞納住戸割合								ない	不明	計
		~1%	~2%	~3%	~4%	~5%	~10%	10%超	不明			
S39年以前	2	1							1	4	1	7
~S44年	7	3	1						3	20	7	34
~S49年	23	7	5	3		1	2	1	4	54	21	98
~S54年	31	13	7	1	1		2		7	74	25	130
~S59年	64	20	16	4	5	2			17	173	39	276
~H元年	49	12	8	5		2	5		17	145	35	229
~H06年	72	16	15	6	4	4	6	2	19	191	53	316
~H11年	82	13	16	11	12	4	5	2	19	238	79	399
~H16年	35	7	6	5	4	2		1	10	303	53	391
H17年以降	13	1	3	1					8	218	27	258
不明	5		2			1			2	9	15	29
合計	383	93	79	36	26	16	20	6	107	1,429	355	2,167
割合%	17.7%	4.3%	3.6%	1.7%	1.2%	0.7%	0.9%	0.3%	4.9%	65.9%	16.4%	100.0%

全体として3ヶ月以上の滞納住戸がある管理組合は、38.5%、1年以上になると17.7%
滞納住戸割合が一番多いのは、3ヶ月以上で1%超2%未満の9.1%、1年以上で1%未満の4.3%
滞納がない管理組合は、3ヶ月以上で51.9%、1年以上で65.9%となっています。
皆さんの管理組合は如何ですか？

3) 滞納者への措置 (2167 組合の重複回答)

	組合数	割合/2167
文書による催促	1,605	74.1%
少額訴訟	125	5.8%
支払督促等の訴訟	208	9.6%
強制執行	40	1.8%
競売	101	4.7%
特に措置を行っていない	60	2.8%
滞納者が発生したことがない	276	12.7%
不明	180	8.3%
合計	2,595	

文書による督促が 74.1%で最も多い。
あとは少額訴訟、支払督促等の訴訟です。
この中には、入っていませんが、文書の次には
管理組合役員による面談等の実施が有効です。
管理会社と連携し早めの対応をしましょう。



IV【マンション管理組合の業務と理事会の運営】(第3回 次回に続く)

3、理事長になったら何をするの？

1) 業務

管理組合業務執行の重点項目等の方針及び業務執行のスケジュール等を定め、他の理事及び管理会社等と充分協議し、良好な理事会運営による組合業務執行をおこなう、具体的には下記の業務があります

- ① 管理組合を代表し、総会および理事会の決議に基づいて組合業務を執行する
- ② 区分所有法第 25 条の「管理者」となる
- ③ 通常総会において、前会計年度における管理組合の業務の執行及び収支決算案に関する報告し、その承認を得る
- ④ 通常総会に毎会計年度の収支予算案を提出し、その承認を得る
- ⑤ 理事会及び総会を招集する
- ⑥ 理事会及び総会の議長となる
- ⑦ 理事会及び総会の議事録を作成・保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録の閲覧をさせなければならない(相当の日時、場所等を指定できます)
- ⑧ 管理組合理事長印の保管・管理(理事長印押印簿により理事会に押印報告をする)
- ⑨ 管理規約原本、会計帳簿及び各契約書類等の保管
- ⑩ 管理委託契約等の契約締結
- ⑪ 請求書等支払に関する決裁
- ⑫ 理事長名による受発信文書の処理及び保管
- ⑬ 管理費滞納者等への法的措置の原告となる
- ⑭ 義務違反者に対する勧告及び指示等

2) 標準管理規約上の定め

第38条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

- 一 規約、使用細則等または総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項
- 二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。
- 2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。
- 3 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。
- 4 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。

3) 組織運営の検討

多岐に亘る理事長業務（組合業務）を良好に遂行する為には、他の理事に重点業務等の検討・対処案作成等を委任するといった理事会の組織運営を推進することが大事になってきます

（組織運営例）

日常管理、建物設備管理、植栽管理、広報業務等の担当理事制とし、事前に検討された各担当の事案を理事会議案として協議・審議する

4、副理事長になったら何をするの？

1) 業務

理事長を補佐して、組合業務の円滑な執行を担う。

多岐に亘る理事長業務を充分理解し、必要に応じて理事長業務の一部を担当する。

2) 標準管理規約上の定め

第39条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときは、その職務を行う。

5、会計理事になったら何をするの？

1) 業務

管理会社に、会計業務の大半を委託しているため、業務が不透明になりがちですが、管理会社と協働し下記業務を担当する。

特に、予算の面から業務執行状況についての確認、請求書・領収書の検収及び預金通帳の入出金の通帳現物での定期的確認等の業務を理事長と打ち合わせて実施することが大事です。（組織運営の一環）

- ① 年度予算案の作成
- ② 予算施行状況の確認
- ③ 支払に関する確認（請求書等の検収手続き）
- ④ 組合預金の出納・残高確認（通帳確認）
- ⑤ 剰余金運用に関する事項
- ⑥ 年度決算に関する報告書作成

2) 標準管理規約上の定め

第40条2項 会計担当理事は、管理費の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

V【セミナー、講演会情報】（参加ご希望があれば、申込先に直接お申し込みください）

- ① 11月19日（土）13時～16時 所沢市役所 8階 大会議室 西武新宿線航空公園駅徒歩3分
講演 「こうして決めたい修繕積立金の見直し」 埼玉県マンション管理士会 小岩 徳昭 氏
「自分で採点する管理組合の実態と課題」 埼玉県マンション管理士会 金子 吉人 氏
主催 埼玉県マンション居住支援ネットワーク・埼玉県・所沢市 参加費 無料
申込先 埼玉県都市整備部住宅課民間マンション支援担当 048-830-5573

② 11月25日(金) 18時30分~20時30分 かながわ県民センター403会議室

講演 「給排水配管の更生工事」

給排水設備の仕組み・改修工法等について

NPO 浜管ネット 町田 信男 氏

更生工事の作業手順とメリット・デメリット等

NPO 浜管ネット 村山 尚二 氏

主催 NPO 横浜マンション管理組合ネットワーク 資料代 1000 円

申込先 横浜マンション管理組合ネットワーク事務局 045- 911-6541

URL <http://www.hamakan-net.com/documents/2011/20111125seminar.pdf>

③ 11月26日(土) 13時~15時30分 入間市産業文化センター2階集会室 入間市駅徒歩12分

講演 「管理組合と管理会社の上手なつきあい方」 日本マンション管理士会連合会会長 親泊 哲 氏

「埼玉県分譲マンション実態調査の分析」 首都圏マンション管理士会

新井 斉 氏

主催 埼玉県マンション居住支援ネットワーク・埼玉県・入間市・狭山市 参加費 無料

申込先 埼玉県都市整備部住宅課民間マンション支援担当 048-830-5573

VI【ひとりごと】

「地震免責」認めず 保険会社に支払い命令 東京地裁のニュースが10月下旬に報道されました。

MSN産経ニュースの記事の内容は下記のとおりです。

東日本大震災に伴う水漏れで被害を受けたとして、都内に住む男性会社員(36)と家族が上の階に住む住民の保険会社などに計約141万円の損害賠償などを求めた訴訟で、東京地裁(小林久起裁判官)は、「マンションの耐震性は比較的高く、震度5強程度の揺れでは免責条項は適用されない」として、保険会社に計約117万円の支払いを命じた。判決は20日付。

判決によると、男性らが生活する杉並区内のマンション居室は3月11日の地震で、階上の部屋に設置された電気温水器の配水管に亀裂が入ったことによる水漏れが発生、リフォームを余儀なくされた。上の階の住人が加入する保険会社に工事代金などを求めたところ、地震によって生じた損害には対応しないとする「地震免責条項」を理由に支払いを拒否されたことから、4月に提訴した。

小林裁判官は、配水管の経年劣化で十分な耐震性が確保されていなかったとして、上の階に住む住人の賠償責任を認定した。その上で、杉並区内の最大震度が5強程度だったことを挙げ、このマンションの建築時期などから、「比較的耐震性が高く、5強程度の揺れは免責条項上の『地震』にはあたらなと解するのが相当」と指摘。水漏れは「『地震によって生じた損害』といえない」として、保険会社の支払い拒否は不当と結論づけた。(マンション概要 1982年竣工9階建 6階住戸の事故、1994年製温水器 2007年メーカー点検)

この件で留意しなければいけないことは、その判決の結果だけではなく、判決に到った事情等を充分考慮しなければいけないことと地方裁判所の判決であり確定ではないということです。

しかし、地震事故の免責に一石を投じる判決といえるでしょう。

さて、損害保険料算定のメカニズムは、①大数の法則、②公平の原則、③必要にして充分の原則からなっています。「必要にして充分の原則」とは、その保険に加入している契約者集団の支払う保険料総額と事故で支払われる保険金総額のバランスが取れていなければいけないという原則です。

今回の判決により保険金を支払っていくことになると、そのバランスが崩れることが大いに考えられます。

「比較的耐震性が高く、5強程度の揺れは免責条項上の『地震』にはあたらなと解するのが相当」との裁判官の指摘は、新耐震のマンションのことを言っていると考えられますので、昭和56年(1981年)6月以降建築確認の物件で管理組合が加入している個人賠償保険料がどうなるのか、また、他の損害保険への影響はなどと考えてしまいます。(保険料の上昇等)

そうはいつても、天災時の損害については保険約款の免責条項が適用されるからとあきらめないで、保険会社と交渉することは意味あることですね。

10月25日現在ですが、保険会社の東京海上日動は判決の内容を精査の上、対応を検討中とのことです。

以上