

# マンション連合会だより

公益社団法人 北海道マンション管理組合連合会 会報

## 公益社団法人移行

平成25年 4月 1日付

公益社団法人 北海道マンション管理組合連合会  
会 長 瀬野尾 嘉 明

この度、私たち道マンション連合会は懸案でありました「公益社団法人北海道マンション管理組合連合会」として北海道から認定され、新たなスタートをすることになりました。

これもひとえに、会員、賛助会員の皆様のご支援のおかげと心から感謝申し上げます。

全国のマンション連合会の団体である「全管連」は19団体ありますが、公益社団法人資格があるのは、私たち道マンション連合会だけです。名だけでなく内容が伴わなければならないものと、責任の重さを感じているところであります。

私たちの連合会が小さな団体として発足したのは、全国に先駆けて昭和58年（1983年）でした。その9年後の平成4年（1992年）には社団法人となりました。

全管連の初代会長が道マンション連合会会長の下河原寿男会長でしたから、私たちの連合会は全国でのリーダー的存在でもあった伝統のある連合会であります。

しかし、最近の社会情勢からか会員数が横ばいの状態です。この度の公益社団法人への移行を機会に一層会員拡大に努め、名実共に社会的に信頼される連合会を目指してまいりますので、皆様の更なるご協力をお願いいたしまして、ご挨拶いたします。

## 公益社団法人移行の経緯

平成24年 6月26日

道庁法人団体課検査の結果、可扱的速やかに平成20年会計基準を適用する旨の指導があった。

平成22年検査時指導事項（20年度会計）がなされていないため、20年度会計に帳合する為の臨時総会をすることとなった。

2 頁へつづく



## 【も く じ】

- 公益社団法人移行の経緯 ..... 1～2
- 公益社団法人までのあらまし ..... 2
- 事業・行政専門委員会名簿 ..... 3
- 地区協だより（白石・厚別地区） ..... 3
- 空き駐車場貸し問題 ..... 4
- 認知症区分所有者の対策を求められて  
ロジェ513管理組合法人（旭川支部） ..... 5
- パークアベニュー防災協議会 白石・厚別地区協議会 ..... 7
- 清掃当番制がマンションで生活共同体を築いた例 ..... 9
- 札幌市のマンション化率 ..... 9
- 一括高圧受電を導入する際のマンション借室内の設備について 11
- 『新役員の引継ぎ時の確認事項』 ..... 12～13
- 相談室だより「弔慰金について考える」 ..... 16～17
- 平成24年度相談件数一覧 ..... 20

平成24年 7月26日

総務委員会、三役会、理事会の承認を得て、臨時総会開催、公益法人会計基準決算書が承認された。  
公益法人認定申請を行う業務について、(株)吉岡経営センターに申請業務を代行させることが承認された。

平成24年 9月3日

道庁打合せ、公益社団法人認定電子申請完了。

平成24年10月10日

北海道公益認定等審議会で、当会が審議された。

平成24年10月24日

審議会に対する答申が行われ、公益法人認定承認された。

平成24年10月25日

法人団体課に移行認定希望日を「平成25年 4月 1日」で提出した。

平成25年 3月18日

道庁にて「公益社団法人」の認定書が授与された。



## 公益社団法人までのあらまし

- 昭和58年（1983） 4月15日 連合会発起人総会（組合数22）を北海道経済センターで開催  
9月30日 連合会設立総会開催「北海道中高層分譲マンション管理組合連合会」とした。  
11月15日 機関誌「マンション連合会だより」創刊号を発行
- 60年（1985） 4月27日 当連合会小樽支部発足
- 63年（1988） 2月26日 当連合会旭川支部設立総会を開催  
5月7日 第5回定期総会にて「北海道マンション管理組合連合会」に改める
- 平成4年（1992） 1月18日 社団法人とする臨時総会開催  
4月1日 道知事より「社団法人北海道マンション管理組合連合会」の認可を受ける。
- 24年（2012） 9月26日 「公益社団法人」認定等に関する法律に基づき内閣府の認定を受ける  
10月24日 北海道公益社団法人認定審議会より認定を受ける
- 25年（2013） 4月1日 公益社団法人「北海道マンション管理組合連合会」に移行。

## 各地区協議会結成日

- 昭和63年（1988） 4月3日 西地区連絡協議会結成  
9月17日 豊平地区連絡協議会結成（清田地区含む）
- 64年（平成元年）(1989)
- 3月9日 南地区連絡協議会結成  
3月16日 中央区地区連絡協議会結成  
3月22日 東・北地区連絡協議会結成  
3月23日 白・厚別地区連絡協議会結成
- 平成2年（1990） 3月19日 手稲地区連絡協議会結成（のち西地区連絡協議会と合併）

## 公益社団法人のメリット

- ◎ 法人税法上の優遇措置・公益目的事業が法人税法の収益事業から除外され非課税。
- ◎ みなし寄付金制度あり、国定公益増進法人となり寄付者への優遇、利息等に係わる源泉所得税の非課税、公益社団法人という名称に対する社会的評価。等があげられる。

# 平成25年度専門委員会名簿

(3 専門委員会から 2 専門委員会に集約)

各支部・地区協議会から指名選任

専門事業委員会の役割	専門行政委員会の役割
会員拡大・連合組織の拡大 各種セミナー等の開催 会員管理組合の支援	相談事業・各諸団体との連携 広報活動の強化、充実 調査、研究事業の強化
委員長 町田 信一 (中央・南地区協)	委員長 水島 能裕 (旭川支部)
事務局 松本 浩 (小樽支部)	事務局 平川 登美雄 (西・手稲地区協)
委員 岸 明男 (東・北地区協)	委員 佐藤 博美 (中央・南地区協)
委員 阿部 豊 (白石・厚別地区)	委員 北川 重喜 (白石・厚別地区協)
委員 中村 勉 (豊平・清田地区)	委員 岡内 彪 (東・北地区協)
委員 北島 逸夫 (西・手稲地区)	委員 丸山 和夫 (豊平・清田地区協)
委員 吉村 文克 (旭川支部)	

## 地区協だより



### 第4回 白石・厚別地区連絡協議会

地区協 会長 伊藤 正秀

開催：日平成25年3月16日(金)

会場：厚別区民センター 2階 午後6時から開催

**会長挨拶** 地区協参加者に感謝を述べ、連合会の公益法人化(公益法人活動と会計基準の変更等の説明)、現在、国土交通省で検討されている第三者管理方式(他に組合業務は財産管理が主でコミュニティ関係は必要ないとの検討)について、また、本地区協議会の来期活動計画及び居住者に快適なマンションライフを送ってもらうための活動で理事会役員としての役割もあり、そのための意見交換の場としたい旨、開会挨拶がなされた。また、来期活動計画では、パークゴルフ大会開催を決めている。

13組合で19名の参加者の自己紹介がなされてから講話を開始した。

#### 「管理費の滞納対策について」

講師 道管連 管理士 馬場相談員

- ・競売落札者との対応策として……3点セットの見方
- ・滞納となった水道使用料や灯油使用料の特定承継人への請求等について、裁判例より、管理規定に所要の規定の必要性和記載例の説明
- ・区分使用者が亡くなった場合の対応、相続財産管理人の役割と選任申立の予納金等。

#### 「参加組合員からの相談事例についての意見交換」

- ・理事会役員・総会での議決権行使者の資格について、理事会の拡大解釈により、区分所有者以外の者を認めることについて、居住者の現状把握が難しい状況では、原則論であるべきと考えるが？  
理事会役員や議決権行使は、本来区分所有者が原則であり、理事会での解釈はできず、管理規約の規定がすべてで、必要があれば管理規約の改正が必要である。

◆ ほかのマンション状況の規定等を紹介し意見交換を行い1時間30分の協議会を終了した。

# 空き

# 駐車場貸し問題

昨年2月国税庁は、分譲マンション管理組合が居住者以外の第三者に駐車場を貸す「外部貸し」に対して課税対象の見解を示されて1年が過ぎ、外部貸しを行った管理組合があったのだろうか、現状を調べてみた。

空きの現状は、居住者の高齢化に伴い車を手放すケースやハイルーフ車等で収容出来ないことなど挙げられている。

実際に外部貸しを始めた管理組合は今のところはないようで、検討を行った管理組合は、いくつかあったようだが、実施されたケースは聞かされていない。

外部貸しで空きがなくなった状態の時に、区分所有者からの使用希望が出た場合、一定期間以内に外部使用者は駐車場を明け渡さなければならない点、「区分所有者は優先だから、使う人が出てきたら、出ていってください、と言う所を、わざわざ借りないと思う」。

また、非収益と収益事業との経理や税理士など専門家に任せる費用、トラブルになった場合の対応、住民との外部使用者の使用料金の問題など、税理士に任せただけの場合の貸し台数で、コストを考えてマイナスの懸念などの難しいところもある。

外部への貸し出し分だけ課税対象とするケースで示されているので、区分所有者の優先使用のルールが、管理組合にとって外部貸しを難しくしているところでもある。

従前から、住民意識として外部の人が入ってくることに抵抗が大で、それをクリアできなくて実施にたどりつかないケースもあるとされている。

一方、課税対象について一定の考え方が示されたことで「以前よりは、はっきりしたのは確かです。提案がやりやすくなった面はあります」と評価するところもある。

## 駐車場の住民以外の賃貸と税の問題

### ■ 条件1 管理規約で外部使用が認められていること。

2 外部使用に係る収益は、区分所有者に配分せず管理費か修繕積立に充当すること。

### ■ 国税庁の三つのケースが提示された。

(平成24年7月18日通信に関連記事記載)

#### ◇ 全部収益事業とみなされる

募集は広く行い、使用許可は、区分所有者であるかどうかを問わず申し込み順とし、使用料金、使用期間などの貸出条件において、区分所有者と非区分所有者との差異はない。

#### ◇ 一部収益事業とみなされる

区分所有者の使用希望がない場合にのみ非区分所有者への募集を行い、申し込みがあれば許可する。

貸し出しを受けた非区分者は区分所有者の使用希望があれば、早期に引き渡す必要がある。

#### ◇ 全部非収益とみなされる

区分所有者の希望がない場合であっても、非区分者に対する積極的な募集は行わない。

非区分所有者から申し出があり、空きがあれば短期的な非区分所有者への貸し出しを許可する。

# 認知症

## 区分所有者の対策を求められて

ロジェ513管理組合法人（旭川支部）

理事長 青池 誠治郎



### 『寄り合い茶の間“ロジェ513”』を平成24年8月に発足させた。

青池理事長は当マンションの10年目のベテラン理事長で、その間に認知症の入居者の老後対策に頭を痛め対策を試みた。

年々高齢化が進むと、同じマンションに住みながら、これからは避けて通れない問題が発生していくことに対策を提案し、管理組合は町内会と連携し、親睦を一層深める意味合いで「地域福祉事業（安心見守り）への積極的な協力」を提案した。大成地区社会福祉部事務局長よりの協力要請を受けたことから、当マンション理事会の承認も得ました。

#### 第1回目の「寄り合い茶の間“ロジェ513”」を8月28日、設立開催日とした。

管理組合は第三者的立場で、大成地区の担当役員のもとで手ほどきをうけての開催だった当マンションから3名、町内会から2名、大成地区市民委員会福祉部の役員と中央新旭川地区包括支援センターや、大学の福祉科の生徒を含め18名の参加者となった。

第2回目から自主性を発揮することを痛感し、マンション内と町内会の高齢者宅に案内チラシを自分たちで配布した。女性理事の自主参加などでマンションから5名、町内会から2名の参加で、前回より前進の兆しが見えた。

第3回から女性理事の積極的な応援のお陰でマンションから9名、町内会から4名の大成地区から3名の参加者となり、楽しい会話と和が広がってきた。

#### 第4回11月20日、第5回12月7日、第6回1月25日、開催した。

回を増すごとに参加者の輪も広がり、ただ集まってお茶会だけでなく座ったままの軽い体操をしたり、椅子に座ったままでの「健脚運動」を実施するにいたった。

第7回2月22日、「理事会役員、大成地区福祉協議会と地域住民との意見交換会」を開催、道マンション連合会旭川支部長も交えて福祉的課題、町内会未加入や経費等の意見交換をおこなった。

「寄り合い茶の間」では新しい取組として「認知症サポーター養成講座」を実施することにした、マンション居住者と地域住民とで23名が参加し、講師の認知症の講演を真剣に聴き入っていたのが印象的だった。

月に1回、午前10時から12時までを目途に会費100円で気楽にお茶を飲みながら、マンション住民と近郊町内会の住民同士と一緒に語り合える場として開催した。

暗中模索での状態でスタートしたが、福祉協議会や地域の多くの皆さまの応援を受けながら、地域交流と入居者間の心の寄り合いを深めてきた。「寄り合い茶の間」が回を重ねる毎に重要性を増していることを痛感している。

青池理事長はバリエーションを持たせながら、みんなが楽しんで続けてもらえるよう、知恵を出し合って運営していきたいと奮闘している。

# 網戸を、考える。

クリアな眺めと心地よい風を楽しむ。

だからオススメ！  
YKKAPの網戸 **クリアネット網戸**

区内と屋外を隔てる存在感を感じさせない『クリアネット網戸』。景色がクリアに見えて、気持ちよい解放感が得られます。虫が入りにくいので、夜間でも窓を開けたまま自然の風を迎え入れることができます。

新製品！

**クリアな眺め** **お掃除簡単**



### 眺望性UP

■よりクリアな眺めに  
糸の断面は3.15mm、従来の2倍の硬さを実現。ネットが見えにくくなるため、景色がクリアに見え、空間に開放感を与えます。

### 清掃性UP

■お掃除が手軽に

糸の断面が滑らかなため、糸と糸の間を掃除機で吸い取り、拭き掃除が簡単に行えます。また、糸の断面が滑らかなため、お掃除が簡単に行えます。



網戸の断面図

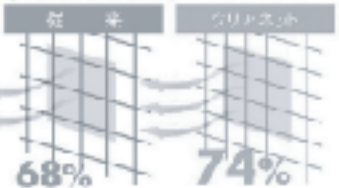


### 通風性UP

■さわやかな風をより多く

網戸の断面が滑らかなため、風が通気しやすいです。従来の網戸よりも、さわやかな風をより多く迎えます。

単位面積当たりの開口率

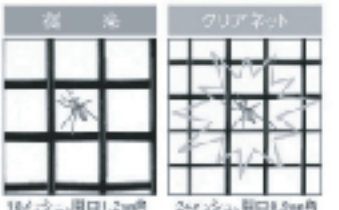


### 防虫性UP

■虫がより入りにくい

網戸の断面が滑らかなため、虫が通りやすいです。従来の網戸よりも、虫がより入りにくくなります。

単位面積当たりの開口率



小さな修理から  
お住まい全般に関わるリフォームまで  
**お気軽にご相談ください。**

## TOTO北海道販売株式会社

リフォーム部門 リモデル北斗

<http://toto-hkd.com/>

本社 札幌市中央区北1条東10-15-46

- ◆リフォームローンOK！
- ◆介護保険・札幌市補助金制度対応！
- ◆安心のTOTOグループ会社！
- ◆主な取扱メーカー：  
TOTO・大建工業・YKKAP  
ノーリツ・ダイキン工業・クリナップ
- ◆YKKAP MADOショップ 札幌北1条通店

お問い合わせ

**TEL 011-221-0128**

担当：田村・北田

パークアベニュー防災協議会

# 防 災 訓 練

白石・厚別地区協議会

防災協議会 会長 北 川 重 喜

パークアベニュー団地管理組合法人顧問



## 平成24年8月19日、防災訓練を行った。

9時50分に放送で全戸に避難の指示をし、管理センター前広場に集合。

厚別消防署職員によって119番通報のデモ、防災資機材及び簡易担架、消火器、

AEDの取扱いの説明、避難はしごと隔壁板破壊体験を実施した。

参加者166名に終了後、備蓄用飲料水とパン缶またはカロリーメイトの2点を配布した。

## 防災協議会災害時緊急介護者名簿・運用・保管要領を作成

(趣 旨)

**第1条** 「管理組合役員、町内会役員、管理会社職員及び当団地居住者」をもって構成した組織、(非常時の消火、救出、救護、避難誘導)を中心とする事業活動に資するため、災害時緊急介護者名簿を作成し、これの運用及び保管等に関し、必要な事項を定めた。

**第2条** 名簿は次に掲げる目的のため使用するものとし、他に供してはならない。

- (1) 災害発生時等の緊急連絡先確認
- (2) 災害発生時救出・救護・避難誘導及び確認等
- (3) 防災協議会定める対策会議が必要と判断した場合

**第3条** 名簿に記載事項

- (1) 居室番号
- (2) 居住者及び同居者の指名
- (3) 居住者の緊急連絡先

**第4条～第6条**

名簿の届け事項、管理及び保管場所、第三者の閲覧を認めない等の要領を明記した。

附 則 1. パークアベニュー防災協議会発足、平成19年4月22日とする。

2. 平成20年4月20日から施行する。

3. 平成23年7月15日から施行する。

## 平成25年度事業計画

1. 緊急時、医療専門支援者、名簿(医師・看護師・介護士等)情報収集
2. 啓発情報誌の(年2回)発行
3. 防災訓練8月18日頃実施予定
4. 災害備蓄用品の購入・保管(飲料水・保存食の補充)
5. 各種研修・講習会への呼びかけ(防災だよりの活用で周知を図る)

事業計画の一環で災害時に住民同士が助け合うことのできる取り組みの一つとして「介護要援護者名簿」や「緊急時医療専門支援者名簿」の作成を行い、環境をより把握し災害から防災の意識を高めておくことが重要事項なので、対策準備に精しているところです。

★訓練状況は前年テレビに放映されて、今年度は一層充実された防災・災害訓練を企画中。

# RE FINE SYSTEM

ビル マンション 各種大型施設  
大規模修繕・改修を総合プロデュース

調査・診断

改修設計

改修工事

社団法人 高層住宅管理業協会・マンション保全診断センター登録工事業者  
全日本外壁ピンネット工事業協会組合員 他16団体会員



特定建設業・一級建築士事務所

## フクカ工業株式会社

本社 / 札幌市豊平区西岡2条1丁目1-46  
TEL(011)856-4622 FAX(011)856-0130  
旭川支店 / 旭川市豊岡2条1丁目7-10高嶋ビル  
TEL(0166)35-0080 FAX(0166)35-0090

130 5001-2083  
2522登録番号03044

— 分譲マンション管理会社が贈る —  
きれい・まごころ・安心のハウスクリーナーサービス



ハウスクリーニングのご相談はこちらまで！

### 0120-918-072

<http://www.pikka-pika.com/m/>

## KOHWA 曲堀 幸和産業株式会社

〒060-0002 札幌市中央区北2条西13丁目1-12 IHS札幌ビル2号館1F  
TEL (011) 251-8725 FAX (251-8769)



## 未来へのヒューマンネットワークを構築します

・マンション向けカメラ付インターホン

・防犯カメラシステム

・テレビ共聴(地デジ・BS・110°CS)

## IB アイビー通信株式会社

旭川市宮下通22丁目右10号  
Tel.0166-35-0211  
Fax.0166-35-0212  
e-mail info@ib-tsushin.jp

## 雨もり止めてみせます

ビル, マンション, 屋上, 倉庫, 家の屋根などなんでもOK!

価格と施工力に **自信があります!**

 朝日グループ



■株式会社朝日建物サービス・朝日防水工業 札幌市豊平区中の島1条3丁目6番19号

■朝日不動産・ビル, メンテナンス TEL 011-817-8861/FAX 011-814-6666

建設業許可 北海道知事許可(般-18)石第19191号/宅建業免許 北海道知事 石狩(1)第7356号  
<http://asahitatemono.sakura.ne.jp> E-mail: asahitatemono@aroma.ocn.ne.jp

●防水・止水・耐震工事●内装リニューアル工事●不動産の総合管理●売買



## 清掃当番制がマンションで生活共同体を築いた例「成功例」

### コミュニティとマンションづくり

某マンションの活動の紹介、2000㎡余の敷地の中に、7階建、居住85戸、店舗も2店あり、集会室はあるが、管理員室はなく、創建以来35年以上も自主管理の形で運営してきた。

最初に役員が心を砕いたのは、コミュニティとしてのマンションづくりであり、街の門掃き慣習を持ち込んだ清掃当番制が大きな役割を果たしました。

理事長も、自治会長の就任を引き受けて、例年開催している「納涼の夕べ」や「避難訓練・大掃除」などには、最近大勢の参加者を通じ、共同作業で、地域の方々やマンション居住者同士の知り合う場ともなって、マンションの各階ごとに戦中の隣組のような雰囲気があり、生活共同体としての意識が根付いて来たことが、わがマンションの強みだと理事長は胸を張って語っている。

ある高経年者の女性の方は「死ぬまでこのマンションに住んでいたい」と言っていました。理事長もそう思っているそうです。

## 札幌市のマンション化率

2012年の地方圏の政令指定都市ごとのマンションストックとマンション化率の札幌市の状況が表示された。

MS=マンションの略

区名	2012年				2011年 MS化率	2010年 MS化率	2009年 MS化率
	ストック数	世帯数	マンション化率	世帯の割合			
中央区	48,826	126,453	<b>38.61%</b>	2.6	38.66%	38.76%	39.38%
北区	16,979	139,503	<b>12.17%</b>	8.2	12.26%	12.26%	12.32%
東区	13,482	131,687	<b>10.24%</b>	9.8	10.29%	10.23%	10.18%
白石区	16,549	112,334	<b>14.73%</b>	6.8	14.70%	14.72%	14.72%
豊平区	24,919	115,783	<b>21.52%</b>	4.6	21.61%	21.81%	21.99%
南区	10,220	70,692	<b>14.46%</b>	6.9	14.39%	14.30%	14.25%
西区	20,386	106,481	<b>19.15%</b>	5.2	19.24%	19.43%	19.44%
厚別区	11,077	61,296	<b>18.07%</b>	5.5	18.34%	18.66%	18.83%
手稲区	4,957	64,934	<b>7.63%</b>	13.1	7.70%	7.83%	7.96%
清田区	3,928	49,995	<b>7.86%</b>	12.7	7.95%	8.06%	8.19%
	171,323	979,158	<b>17.50%</b>	5.7	17.53%	17.59%	17.69%

マンション化率=総世帯数に対して、分譲マンションがどの程度ストックされているのかを調べた「普及率」の数値、数値が大きいほど、マンションの普及率が高いことを示している

東京カンテイ（本社東京）データ

札幌地元資本の中堅マンション管理業務専門業者



# 建衛工業株式会社

当社がお客様に選ばれる理由：

- ① マンションの修繕工事等請負を目的とせず管理組合の業務支援に徹しています。
- ② 出入り業者からの上納金的な金銭は受取らない企業姿勢が評価されています。

<http://www.kennei.jp/>又は建衛工業にアクセスして下さい。  
本社 札幌市中央区南一条西11丁目1番地：電話 231-2747

## 【マンション給排水設備の専門店】



- ・ 給水直圧化工事
- ・ 給水ポンプ交換
- ・ 給排水管の営繕
- ・ 貯水槽、排水管清掃



### 株式会社 ホクエイシステム

札幌市東区東降東9条1丁目2-16  
TEL:011-792-4477 FAX:011-792-4488  
URL:<http://www.hokueisystem7.jp>

札幌市指定給水装置工事業者 第9-418号  
札幌市排水設備指定工事業者 第452号  
建物の飲料水貯水清掃業者 北海道第21庁第3号



私たちは、  
日本ハウズイングです。

あなたにいちばんの  
マンション管理を。

私たちのマンション管理の原点は  
「現場第一主義」にあります。  
常にお客様の要望に耳を傾け、  
一つひとつ丁寧に応えていくことこそが、  
真の管理会社の使命です！



日本ハウズイングは、管理組合様のニーズ  
に合わせて管理業務をサポートします。

管理組合様が必要とされる業務を選択して委託することも可能です。

- ① 会計業務 ② 理事会・総会支援業務 ③ 管理員業務
- ④ 清掃業務 ⑤ 建物設備管理業務 等

全国8,000棟、375,000戸超の管理実績で得た管理経験とノウハウが私たちの財産です！

マンション管理業 国土交通大臣(3)第030085号

## 日本ハウズイング株式会社 札幌支店

〒060-0807 札幌市北7条西1丁目1-5丸増ビルNo.18 11階

【加盟団体】(社)マンション管理業協会会員 (社)北海道マンション管理組合連合会賛助会員 他  
【北海道での管理実績エリア】札幌/旭川/函館/小樽/帯広/江別/北広島/千歳/恵庭/ニセコ



Your Life First

ご相談は無料 →  
お気軽にお問合わせください

お客様相談窓口(札幌支店)  
**011-746-7611**

E-mail [sapporo2@housing.co.jp](mailto:sapporo2@housing.co.jp)  
URL <http://www.housing.co.jp/>

# 一括高圧受電を導入する際の マンション借室内の設備について

## 平成25年4月2日 全管連が担当の茂木経済産業大臣に面談

全管連山本育三会長、川上湛永事務局長及び伊藤智恵子行政的課題専門委員長が面談マンション共用部の電気料金体系の不合理的の是正、既存マンションに一括受電を導入する際に、マンション借室内の変電設備について、電力会社が管理組合などに適正な価額で払い下げてほしい、などの要望を申し入れた。

この件に対して、茂木経済産業大臣は「借室の変電設備の譲渡」は電力会社に指示してある、価額が問題だが、適正な価格になるようルールづくりをしたいとして、前向きな姿勢を示された。

## 一括受電契約を組合員が拒否している

こんな法律相談事例

Aマンションでは、配線等の設備の老朽化が進み、更新と合わせて、高圧受電設備を設置して一括受電を契約し、各戸の電気容量の幅を広げようと、総会で圧倒的な賛成で決議されたが一組合員の反対で、契約したい電力会社とは契約が出来ないでいる。

合理的な理由がないのに一括受電の契約を拒否した組合員に対して、管理組合が共同の利益に反するとして区分所有法59条1項に基づく競売請求を求めたものです。

裁判所は「被告が契約を拒否している理由は、極めて主観的な危惧感の域を出ておらず正当なもの認められないとされた。

これにより区分所有法6条1項に定める『建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関して区分所有者の利益に反する行為』に当たると解される。

総会決議によって実行を決めた本工事が中断し、いつ実行できるのか 不明に置かれたことにより、『共同生活上の障害は著しい』ものであると認められる。

説得や話し合いによって本件工事についての被告の協力を取り付けることは極めて困難であると認められる。

被告の非協力は、電気供給契約会社に締結を拒否するとの形でなされているため、これを区分所有法57条の共同利益行為停止請求あるいは同法58条の専有部分使用禁止請求によって解決することはできない。

本件は『他の方法によってその障害を除去することが困難』な場合に該当するというほかない。以上によれば、本件においては、区分所有法59条1項の競売請求の要件はすべて満たされていると認められると判断しました。大変興味深い裁判例と評された1件でした。

ただ、注意したいのは、契約を拒否していることだけから「共同の利益に反する行為であると判断しているわけではありません。

本件でも、契約拒否の組合員の契約拒否の理由が合理的でないこと、これまでも非協力的な態度をとっていたこと、将来的にも話し合いの余地がないこと、当の組合員を除外しては手続きが進まないこと等の事情があれば、59条による競売請求以外に方法が認められないため、59条は認められると判断された。

# 「新役員の引継ぎ時の確認事項」

## (管理会社と委託契約している一般的な管理組合の新役員対象)

理事長(理事会)は、共用部分、敷地等を保存し、集会の決議を執行し、並びに規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負う。(区分所有法第26条より)

理事会は、マンションのルールである管理規約の確認と総会で決定した事項の実施機関でもあることから、総会議案書と議事録の確認を行います。

### \*総会で承認になった修繕(変更や改良)等や年間の事業計画、予算書の確認!!

修繕等……業者や工事内容が決まっていれば予算範囲内でその発注を行います。

決まっていなければ、議案の内容によりますが、予算の範囲内で業者等を決めることになります。

事業計画……法定点検やこれ以外の点検業務(設備等)や定期清掃、補修等があり、これらが管理会社との委託契約の範囲内かどうか、また、その業務仕様を確認して、実施スケジュールの検討を行います。

その後は、その実施状況を確認することになります。

保存行為……共用部分等での保安・保全上等から緊急的な補修等を予算(小修繕費等)の範囲内で実施します。

### \*管理会社との委託契約の内容(業務仕様)の確認

一般的に委託業務は、以下の①～④であり、具体的業務仕様は、委託契約書の別表にあり特に、以下の□については、確認しておく必要があります。(該当に○印)

①事務管理業務……特に、出納業務である管理費等の収納と管理経費の支出を確認します。

口座振替日は、□日

振替える管理費・修繕積立金、駐車場使用料等は、□当月分・翌月分

水道・灯油使用料等は、□前月分・前々月分

振替金の収納口座は、□組合口座・管理会社口座・集金代行会社

(集金代行会社の場合、その後は、□組合口座・管理会社口座)

修繕積立金は、収納口座から保管口座に振替えますか、□有・無

この振替え方法は、□収納口座にしばらく保管・翌月に保管口座へ・その他

管理経費の支払方法は、□理事長の承認後 又は

□事前承認(管理会社口座・管理会社が組合口座印鑑を所有)

- ②管理員業務……別表にて、業務内容を把握（進捗のチェック）
- ③清掃業務……別表にて、業務内容を把握（実施状況のチェック）
- ④建物・設備管理業務……別表にて、業務内容を把握（結果報告の方法は、\_\_\_\_\_）

### \*組合資産状況の確認

- ・新理事会は、新会計年度2～3ヵ月がすでに経過しており、組合資産の管理は、前期繰越金からスタートであり、その間の収入と支出を確認（預け金や未収入金の収納状況、未払金の支出等）し、この間の収支が、前期決算額に適切に累積されていることを確認して、新理事会としてのあらたなスタートとなります。（引継ぎ時の残高の確認）

この確認には、前述の出納関係の把握の上、例えば、一般的に管理費・修繕積立金は、翌月分の収納（前払）であり、水道や灯油等の使用料は、検針後の徴収から前月又は前々月分の収納（後払）であること等に注意して、収支を確認することになります。

- ・管理経費の支払いは、管理会社の「支出願い」に対して、理事長の承認のみや会計理事とのダブルチェック等での支払い、また管理会社が事前承認での支払いが行われていますが、総会で承認された予算の範囲内ですので、予算及びその残高を確認する必要があります。

なお、理事長（理事会）は、管理会社から交付される前月の収支状況に関する書面での報告の確認を行います。

- ・管理費等の滞納について、一般的に管理会社の督促は、督促期間が定められており、この期間経過後は、管理組合（理事会）の責任となり、滞納状況の確認が必要になり、その放置は、その回収がより困難になり、その対応も難しくなりますので、滞納も理事会の管理が必要です。

上記を踏まえ、新理事会は、前理事会から引継ぎを受け、スムーズな組合運営の継続をお願いいたします。

相談員 馬場 将史

#### お詫び

訂正お願いいたします。

賛助会員ガイド訂正 9P 電話番号訂正

札幌信用金庫 TEL 011-241-2145  
特化営業部 FAX 011-241-2200  
営業プラザぼぶら店

賛助会員ガイド訂正 5P 住所訂正

(株)トータル・ユニット 札幌市西区西野3条8丁目5-1  
田通ビル3階

## マンション改修に関するご要望に 何でもお応え致します。

特定建設業・一級建士築事務所



### 上原子塗装工業株式会社

〒062-0935 札幌市豊平区平岸5条6丁目2-15

TEL 823-5677 FAX 823-5704

ホームページ <http://www.kamiharako-toso.co.jp/>

## 設備メンテナンスいつでもご連絡を

排水管清掃、貯水槽清掃  
 ポンプ取替工事と点検整備  
 配管工事全般、給排水管更新工事



株式会社 富士クリーン

札幌市東区本町1条8丁目1-22

TEL 011-780-2511 FAX 011-780-2514

ホームページは

北海道サンキット

検索



## 大規模修繕工事は 株式会社 北海道サンキット

〒005-0802

本社-札幌市南区川沿2条3丁目3-65

本 社-札幌

営業所-室蘭・函館・釧路

TEL (011) 572-1110

FAX (011) 572-1323

## 札幌信用金庫の マンション管理組合専用リフォームローン

■ マンション共用部分の改修工事資金等について、マンション管理組合法人様もしくは、法人格の無いマンション管理組合様を対象としたローンです。

◆ 外壁・屋内壁・鉄部塗装 ◆ 屋上防水 ◆ 給排水管取替 ◆ 耐震改修 ◆ 駐車場増設 ◆ 集会室建設  
 ◆ 同種資金の借り換え

■ 担保不要、保証人不要、保証料不要にてご利用いただけます。

■ 適用金利(全期間固定金利)

(平成25年4月22日現在)

借入期間3年以内・

借入期間5年以内・

借入期間10年以内・

借入期間15年以内

年1.85%

年1.95%

年2.15%

年2.60%

※審査結果によっては、ご希望に添えない場合がございますのでご了承願います。

お問い合わせご相談は・札幌信用金庫 特化営業部プラザ店へ・

営業時間：平日午前9時～午後3時 TEL (011) 241-2145 FAX (011) 241-2200

## 窓、ドアのメンテナンス、改修全般 おまかください

営業品目 建築ガラス、網戸、樹脂製窓  
 防犯フィルム、各種フィルム



財団法人 北海道マンション管理組合連合会 賛助会員

株式会社 ワタナベガラス

〒003-0013

札幌市白石区中央3条3丁目1-39

TEL (011)-811-1271

FAX (011)-811-1650

E-mail sk@watanabe-agg.com

ワタナベガラス

検索

旭川・函館方面は当社グループ会社に対応させていただきます

【旭川】(株)道北ガラス TEL (0166)-26-3072 【函館】(株)函館オートガラス TEL (0138)-42-5327

# 快適な暮らしをサポート

- 地下タンク漏洩検査
- 地下タンクFRP工事
- 地下タンク電気防食
- 地下タンク清掃

- 貯水槽、受水槽清掃
- 土壌の油汚染調査、工事
- 土木、建築、管、造園工事
- 灯油・軽油販売、配達、除雪作業

北海道知事許可 建設業許可番号 (般-23) 石第 17307 号



有 限 社

エ ル ム 設 備

本社／恵庭市戸磯573-9  
支店／札幌市西区発寒11条4丁目19-3

0123-35-3600  
011-676-4440

ビル  
マンション

## 建物・設備 リニューアル工事／メンテナンス業務

北海道知事許可、札幌市指定事業者、一級建築士事務所・公益社団法人 北海道マンション管理組合連合会 賛助会員

住まいのサービス隊



いつもお世話になっています。  
私たちは「建物の再生」や「設備の改善」の  
ために、一層の努力をしております。  
お気軽にご連絡ご相談ください。

全工事対象  
最高**10**年間保証

いつでも  
出勤!!



**株式会社 サンライト**

TEL. **011-812-5711**

〒003-0804 札幌市白石区菊水4条1丁目3-1

FAX. 011-812-5722

ホームページをご覧ください <http://www.sunlight-web.com/>

## 《マンション管理組合の皆様へのお知らせ》

### 資金運用プレミアム定期預金

店頭表示金利に

**年0.10%**

(税引後年0.079%)

上乘せいたします。

【お取扱期間】 H25.4.1～H25.9.30  
【ご利用いただける方】 マンション管理組合様、財団法人様、学校法人様及び社会福祉法人様

【お預入金額】 500万円以上  
【お預入期間】 1年

※満期日以後も、満期日の店頭表示金利に年0.10% (税引後年0.079%) を上乘せして自動継続いたします。

※やむを得ず満期日前に解約される場合は、預入期間に応じた中途解約利率を適用させていただきます。  
※店頭に「商品概要説明書」をご用意しております。

### 管理組合様専用リフォームローン

- 安心の全期間固定金利
- 貸出期間は最長10年
- 保証人・担保不要

【ご利用用途】 分譲マンション共有部分のリフォーム工事又は耐震性を高める工事費用

【ご返済方法】 元金均等又は元利金均等返済

※ご融資限度額、ご融資利率、ご返済額の試算等、詳細につきましては、営業担当者又は窓口までお問い合わせください。

※お申し込みに際しましては、事前の審査をさせていただきます。結果によっては、ご希望に添えない場合もございますのでご了承ください。

※店頭に「商品概要説明書」をご用意しております。

《詳しくは窓口へ》



遠軽信用金庫 中央支店

札幌市中央区南1条西7丁目  
TEL 011-272-2141

# 相談室だより



H25年5月



## ■ ■ ■ 「弔慰金について考える」 ■ ■ ■

皆さんは、マンションで居住者の訃報に接したとき、その方と生前親しくしていた、特にお世話になった、様々なことを考えて、お通夜や告別式への参列の有無を決めていると思います。その場合、香典、供花、供物の持参についても、地域のしきたりや故人、遺族とのかかわりを勘案して決めているはずですが、これは一組合員（居住者）としてあくまでも個人的な繋がりの中で考え結論を出していると思います。

### 1. その時に理事であったら

その訃報に接した時、管理組合の理事であれば、理事会で香典や供花、供物を贈ることについて検討しているはずですが、その旨の決まりがあればその規定に従うこととなりますが、その定めがなければ、その都度そのことについて協議することになるのか、はたまた、そもそもその旨の定めが無いのだから話題にもしないのか。仮にその都度理事会での判断に任されていたとしても、1年や2年で交代する理事諸氏が多いことから、しまいにはAさんのときはこうだったが、Bさんのときはこうであったと、非難めいた矛盾を指摘され、理事会としては根拠ある説明ができなくなる恐れもあります。

※「弔慰金」とは、「亡くなった人を弔い、または遺族を慰めるために贈られた金品」と定義する場合がありますし、「弔慰を表す意味で贈られた金銭」と説明する場合があります。ここでは「香典」、「供花」、「供物」を含めて「弔慰金」としました。

### 2. 「弔慰金」に関する定めがない管理組合は意外に多い

これまで相当数の管理組合の規約改正や添削業務を行ってきましたが、この「弔慰」に関する細則や規程を整備していない管理組合は半数以上ありました。管理規約の見直しを機会に「弔慰金」に関する細則を作成願いたいと依頼される場合が多くなっています。益々深まる居住者の高齢化を鑑みれば、当然と言えば当然の成行きなのです。

### 3. 「弔慰金細則」を作成するにあたっての留意点1

① 弔慰金の他に、「長寿のお祝」として同程度の金品を贈る旨の規定を設けるのも一つの考え方であり、その為には長寿とは何歳以上を指すのか定義する必要があります。例えば満80歳として、その確認のため入居者（居住者）名簿の充実等が必要です。名称も「弔慰金等細則」とすべきかもしれません。

② その弔慰金を贈る対象者を、当マンションに居住する組合員とその同居する配偶者若しくは親族と限定、かつ、管理組合にその専有部分に居住していることを届けている者、更に不在組合員の親族が当マンションに居住し、かつ、入居届を提出している者。この様に当マンションに居住していることを前提に、組合員とその親族だけに限定するのも方法です。

③ 同じ居住者である、賃借人等の占有者をどの様に扱うのか、居住者として同様の対応をすべきことを規定するのは否定されるものではありません。ただし、別に自治会や町内会を組織して、賃借人等の訃報を受けた場合は、町内会側で対応してもらうのも方法です。



## 相談事例

### 「賃借人に対するの規定がない「弔慰金細則」ではトラブルが起きる？」

この管理組合では、その当時弔慰金の定めがありませんでしたから、組合員の訃報に接したときには、理事長はその都度、理事会の承諾を得て、管理組合として香典を出していたのです。その後、総会の決議をもって弔慰金細則が設けられましたが、賃借人に対しては考慮していなかったのです。

しかし、昨年お亡くなりになった賃借人Aさんの奥様は、理事長ご夫婦とは親しい仲であり、かつ、組合運営に詳しい方で色々お世話になったので、管理組合として弔意を表したかったのです。

そこで理事長は、Aさんの直ぐ上に住んでいるK組合員の奥さんが一昨年亡くなったことを思い出し、「うそも方便」、他人の奥様がお亡くなりになったことなど、記憶はあいまいになるのが常だから、Kさんの奥様がもう一度亡くなったことにして、Aさんに管理組合として香典を贈り、敢えて後日それが表面化しても「ひとの噂も75日」と楽観的に捉えたのです。この事に組合員のOさんが気づき、当方にご相談にこられました。

#### 4. 「弔慰金細則」を作成するにあたっての留意点 2

- ① 弔事が発生した場合、その遺族や関係者が管理組合に通知する旨を規定しても、最近では管理組合に通知してこない例が見られますので、その旨の対応も必要です。例えば「隣近所の方々が居住者の訃報を知った時は、その旨を管理組合等（理事長や理事又は管理員）に通知するものとする。」この様な規定も必要です。更に「その弔事が発生してから1年以内に知らされた場合、又は知った場合はそれに該当する弔慰金を贈ることができる。」と定め、該当者の取りこぼしを減らす為にも、この様な規定も必要なのです。
- ② 「掲示板等に訃報を掲示して組合員等に知らせようとする場合は、理事長は遺族等からその旨の承諾を得なければ掲示をすることは

できない。」この様な配慮も必要です。

- ③ 町内会にその訃報を知らせるにも次の様な規定も必要なのです。「理事長は、遺族等の承諾を得て、その訃報を町内会に伝えることができる。」
- ④ これらの規定は、弔事である訃報を過剰に個人情報と捉えることには疑問を覚えますが、ここはやはり遺族等の気持ちを配慮して、その旨の承諾を得てから、居住者や町内会に通知する旨の定めも必要な時代なのかも知れません。
- ⑤ 霊前に供える「弔慰金」は、香典だけ、又は供花や供物を組み合わせる等その旨の規定も必要です。

#### 5. 「弔慰金」の財源は一般管理費会計

弔慰金に要する費用は、管理費から支出することになります。その裏付けとして標準管理規約と同様であれば「管理費の用途」を定めた条項で、「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用」と定められていますし、その様な規定がなくても一般管理費会計において、組合運営費や予備費を予算案に計上して、その中より拠出しています。

#### 6. 弔慰金の具体的な金額

敢えて世間の相場を参考にするまでもなく、香典は5千円～1万円、供花や供物は1万円以内が常識的範囲内と捕らえてください。

※ 今後更に顕著化する居住者の高齢化を踏まえると、弔慰金細則（弔慰金等細則）や弔慰金規程を新設又は見直しを考えて頂きたいものでございます。

公益社団法人北海道マンション管理組合連合会

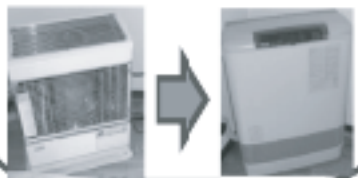
相談員 祝田 義男・

ご存知でしたか？

# マンションでも熱源を灯油から天然ガスに切替可能です！

工事は比較的容易にできます！

灯油暖房をガス暖房に  
送油設備や地下埋設タンクなど  
の更新費用を考え、切替物件が  
増えています。



今春のお問い合わせ第1位！

ロードヒーティングをガスに  
大雪と灯油高騰でお悩みの層  
に。この春、お問い合わせが急  
増。切替物件もふえています。



大規模修繕に合わせて！

セントラルヒーティングをガスに  
将来のエネルギーを考え、灯油から  
ガスのセントラルに、予算確保・検  
討されるマンションが増えています。



環境にやさしく維持管理コストの低減にも貢献、マンション業界から注目が集まっています。

**光熱費が高い、維持管理が大変とあきらめていませんか？  
経験豊富な担当がガスでお悩みを解決します。まずはご相談ください！**



北海道ガス株式会社 エリア開発部

札幌市白石区中央1条2丁目1-50

担当 鳥谷・佐藤(和)まで

TEL 011-590-5126

FAX 011-590-5124

# 結露 と 節電 窓ガラスで解決。

イヤな結露と、高いエアコン代にさようなら。  
ガラスの取り替えも、あっという間に終わります。  
結露は、ほんとにイヤなもの。お掃除は大変だし、気分もどんより。真空  
ガラス スペースは、1枚ガラスの約4倍の断熱性能で、結露をしっかりと  
おさえます。しかもエアコン代を約35%\*もカットできるから、節電も  
ばっちり。お使いのサッシもそのまま使えて、取り替え簡単な窓ガラスです。

— あんしんの10年保証 —



真空ガラス

スペース

\*東京地区における当社シミュレーション値・当社製品比較

日本板硝子北海道株式会社

<http://shinku-glass.jp/>

〒061-1274 北広島市大曲工業団地3丁目6番3号 Tel 011-370-3600 Fax 011-376-4300

マンション管理組合のみなさまへ

マンション管理組合専用定期預金  
「かんりくん」

・ペイオフ対策や将来の修繕へ向けて有利な運用  
・500万円以上からお預け入れいただけます  
【預入期間 1年もの・3年もの・5年もの】

店頭表示金利+0.10%

マンション共用部分リフォームローン  
「こうじくん」

・担保不要・保証人不要・保証料不要で最大1億円まで  
・管理組合としてお申し込みいただけます

適用金利（全期間固定金利）※平成25年4月1日現在

借入期間	借入期間	借入期間
3年以内	5年以内	10年以内
年1.80%	年2.00%	年2.20%

詳細については、お気軽に窓口へお問い合わせください



ホクリウクレジット

北星信用金庫 札幌支店

札幌市中央区北2条西4丁目1番地  
Tel 011-252-2080

お問い合わせ時間  
平日午前9時から午後5時

健全な水道管・排水管はマンション全体の貴重な財産



株式会社 飯塚設備

旭川市新星町1026番地

電話 0166-22-4020

FAX 0166-22-5218

窓・扉回りの便利屋さん

窓・ドア・金物・硝子・アミ戸・フィルム  
床・家具補修リペア 盗聴・盗撮器発見業務

北海道知事許可(般-24)石第14293号

株式会社 まどや SGM

札幌市白石区川北2条1丁目19番7号 TEL011-871-7244 FAX011-871-7339

HP <http://madoya-sgm.jp> E-mail:madoya@ia9.itkeeper.ne.jp

安心安全なあなたの資産を守る建築設備士のプロ集団

マンションの給水・排水管更新は専門の建築設備士が計画  
設備更新設計の実績と建築設備士5人を保有する当社にお任せください。

〒080-0807 札幌市北区北7条西2丁目6番地 37山京ビル

一級建築士事務所

株式会社 高木設計事務所

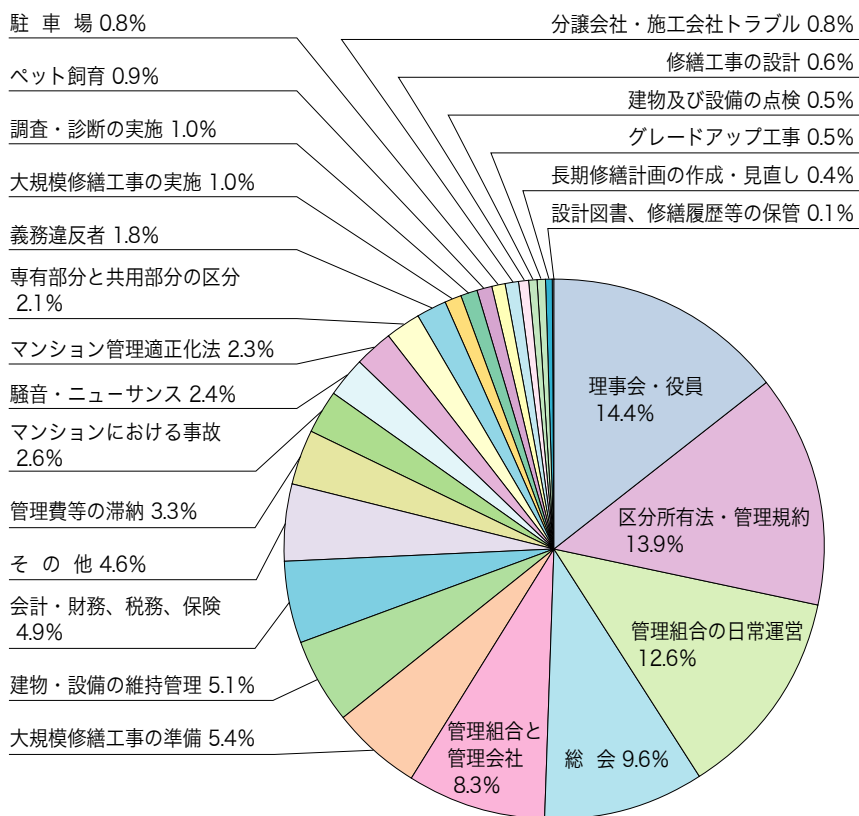
TEL 011-206-3222 FAX 011-206-3223

ホームページ：<http://www.takagi-s.com> E-mail: info@takagi-s.com

# 平成24年度相談件数一覧

道マンション連合会の事業活動の大きな柱である相談事業は、電話及び面談による相談をマンション管理士3名による一般相談と、一級建築士6名による建物・設備についての技術相談を実施しておりますが、平成24年4月から平成25年3月までの実績は1,679件となっております。

相談内容は別表のとおりとなっておりますが、「管理全般」が1,412件とトップを占め、「建物相談」が259件と続き、以下「法律相談」の順となっております。



## 相談件数一覧 1,679件

理事会・役員	241
区分所有法・管理規約	233
管理組合の日常運営	211
総会	162
管理組合と管理会社	140
大規模修繕工事の準備	90
建物・設備の維持管理	86
会計・財務、税務、保険	82
その他	77
管理費等の滞納	56
マンションにおける事故	44
騒音・ニューサンス	41
マンション管理適正化法	38
専有部分と共用部分の区分	35
義務違反者	31
大規模修繕工事の実施	17
調査・診断の実施	16
ペット飼育	15
駐車場	14
分譲会社・施工会社トラブル	13
修繕工事の設計	10
建物及び設備の点検	9
グレードアップ工事	9
長期修繕計画の作成・見直し	7
設計図書、修繕履歴等の保管	2

相談内容	期間	件数
管理全般	4月～3月	1412件
建物相談	//	259件
法律相談	//	8件
		1679件

※ 塗りつぶしは建物相談

## ■ 編集後記

今冬の大雪と厳寒に各マンションもその対応に苦労されましたが、5月の半ばにしてやっと遅き春が来ました。

組合員・賛助会員の皆さまには、お変わりなくご健勝のこととお喜び申し上げます。

4月1日から、公益社団法人に移行になり、「マンション連合会だより」の発行も、年2回から年4回の発行になりました、組合員・賛助会員の皆さまとは一層身近な「連合会だより」になりました。

記事内容につきましても、各マンションの近状報告なども紹介しながら福祉やコミュニティページを記載し親しみのある「連合会だより」にしていきたいと思っております。

今後ともご指導ご鞭撻の程よろしくお願い申し上げます。

マンション連合会だより (第91号)  
 発行責任者 会長 瀬野尾 嘉明  
 編集責任者 専務理事 平川 登美雄

発行 公益社団法人北海道マンション管理組合連合会  
 〒060-0005  
 札幌市中央区北5条西6丁目1-1 北海道通信ビル3階  
 電話 011-232-2381 FAX 011-232-3721