

平成30年9月27日発行

第128号

道マンション連合会通信

公益社団法人 北海道マンション管理組合連合会 会報



所有者不明の部屋、新たなルールの条例を検討

政府が対策に乗り出した所有者不明の不動産問題は、分譲マンションでも深刻になってきた。管理費などを徴収できず、区分所有法に基づくマンション管理が難しいケースが出ている。今後老朽化マンションが増えれば相続を放棄される部屋が増える可能性も高い。新たなルール整備を求め声もあり、東京都は独自に条例制定の検討に入った。

埼玉県内のマンションの管理組合が開いた臨時総会で、理事長より24戸のうち3戸の区分所有者の氏名と住所を特定できないという内容の説明に出席者の多くは衝撃を隠しきれなかった。空き家のままで管理費などの滞納が5年近く経過し支払い請求権の消滅時効も迫っていたことから、管理組合は家庭裁判所に対し、不在者財産管理人の選任を申し立てる決議をした。ただ同管理人に部屋を売却してもらっても、滞納分に見合う売却となるかは不透明だ。国土交通省が2016、17年にマンション管理組合を対象に実施した調査によると、回答した639組合のうち、連絡がつかない所有者らが存在するのは87組合（14%）に達した。87組合のうち築30年以上40年未満が24%、築40年以上のマンションが29%を占める。所有者が分からなくなるのは「相続に伴って区分所有権の移転登記がされないのが一因」（旭化成不動産レジデンス）だ。東京都内の築50年強のマンションの管理組合の理事長は「居住者の高齢化がすすんでいるのが心配だ」と打ち明ける。

老朽化で資産価値が下がり、管理費も滞納しているマンションは相続する魅力に乏しく、富士通総研の首席研究員は「将来は市場価値の下がったマンションの多くが相続放棄されてしまうだろう」と予測する。

東京都は2018年3月に「マンションの適正管理促進に関する検討会」を設置した。

検討会では管理組合に管理状況を5年ごとに行政に届け出てもらう制度の創設や、分譲会社などの事業者に対して管理組合の管理のしやすさに配慮した物件供給に努めるよう求めることなどを議論中だ。検討会は11月をめどに報告書をまとめる予定で、東京都はそれを踏まえて条例化を検討することとしている。（日本経済新聞）

第 128 号 目 次	● 所有者不明の部屋、新たなルールの条例を検討……………	1P
	● 「追跡！マンション修繕工事の闇 狙われるあなたの積立金」を觀て……………	2P
	● 新規分譲マンションの上期全国総合調査結果発表 / 管理協、国交相に来年度の税制改正等に関する要望を提出 ……	3P
	● 給排水管改修工事で共用部と同時に専有部分の改修に修繕積立金を取り崩した訴訟判決……………	4P
	● 「第三者管理者方式」での長期修繕契約は有効の判決……………	5P
	● 北海道マンション管理講習会の開催（小樽市）……………	6P
	● 中古マンション価格、札幌都心部押し上げ最高値に / 行事予定……………	7P
● 相談業務のご案内 / 旭川支部だより / 新規会員紹介……………	8P	

《回覧》 役員回覧をお願いします

理事長									

「追跡！マンション修繕工事の闇 狙われるあなたの積立金」を観て



(公社)北海道マンション管理組合連合会
一級建築士・技術相談員 中田 繁一 氏

昨年、10月にNHK総合TVで放送された「追跡！マンション修繕工事の闇 狙われるあなたの積立金」に端を発し、その対策について時々意見をお聞きすることがありますが、さらに心配になる様な対策をも含まれていることもありましたので、TV放映された様な悪徳コンサルタントの対応について少しお話ししたいと思います。

結論から先になります。上記、放映TV番組内の後半にも触れていましたが、「管理組合が、はたまた、区分所有者が、無関心」では大きな原因を残したまま、何の解決も見出せない状況であり、益々狙われる対象になり易いことが心配されます。

自分達のマンションの大規模修繕工事に関して、専門家（コンサルタント、工事会社、管理会社）への依頼の必要性を感じますか。専門家に何を依頼したいですか。大規模修繕の基本的な流れは承知されていますか。専門家の選定方法（基準）の考えはお持ちですか。

まず、大規模修繕工事の直接担当の専門家を選定する前に、大規模修繕の基本的な流れを理解し、専門家の必要性も考えてから先に進むことをお勧めします。この勉強の為に、専門家の力を借りる必要が発生することが多いのが常です。専門家を有効に活用され、その上で工事の直接担当の専門家をどうするか、選定する時にはどの様にするかを決定することをお勧めします。

管理組合の執行部の皆さんは「情報公開」と「説明責任」による「公明正大」に事を進めることが管理業務の全般に求められていると思います。それはこれらの一部を業務受託するコンサルタントにも求められて然るべきであり、むしろ、マンションのこのような業務を行うプロとしては、組合執行部より以上に求められる姿勢と思います。

元々、建築の設計事務所には施主の正当な利益を守ると共に、プロとしての社会的責任を果たす倫理があり、そのように真摯に取り組むコンサルタントは少なくありません。一方で、TV放映に出てきた様なコンサルタント業務を金儲け手段としてしか考えない商売人が設計事務所の看板を掲げているのも事実のようです。工事会社、管理会社を含めて、どこの業界にも困った存在がいるは世の常ではありますが、悪徳と言われるようなコンサルタント等に引っかかることのないよう注意してください。その為には、「人任せ・無関心」にならないような組合体制の整備も有効と思います。

コンサルタントの業務は、管理組合からコンサルタント（設計事務所）へ業務を委託して、コンサルタントはそれを受託するのが基本ですから、そこに信頼関係があって初めて成り立つものです。信頼できるコンサルタントを選ぶことも大切ですが、同時に相手から信頼されること、そして契約した後はお互いを信頼して共に目標に向かう姿勢が大切だと思います。

信頼出来るコンサルタントとは、本当の意味で管理組合の役に立つコンサルタントとは、具体的にどのような要件が必要なのでしょう。これから管理組合の資産を委ねることのできる、マンション維持保全のプロとして備えるべき「基本要件」を管理組合が委員会・理事会等で論議して決めておく必要があるのではないのでしょうか。これはコンサルタントを評価する基準になりますが、同時に執行部自身が守るべき基準にもなることになるでしょう。

コンサルタント選定の条件や評価項目・選定方法が的外れであったり、間違っていると、不適正なコンサルタントを選んでしまう恐れもあります。手間暇かかることは面倒で大変でしょうが本来の目的に向かうには初期の時点で少々時間が掛かっても決して無駄な時間にはならないと思います。

本紙面には限りがあり、もう文末ですがもう少し詳細に・・・のご要望がありましたら、道管連の相談時間内でも、また、他の方法でも結構です。ご相談下さい。

塗装、土木、管・水道施設工事

(株)ヒノデ工業

札幌市豊平区月寒東3条10丁目3番13号
電話 011-853-5919 FAX 011-892-3051

水道管直圧化工事、給排水衛生設備洗浄

(株)ホクエイシステム

札幌市東区東雁来9条1丁目2番16号
電話 011-792-4477 FAX 011-792-4488

新規分譲マンションの上期全国総合調査結果発表

マンション管理新聞社が半年に一度実施する「管理費等初期設定調査」の調査結果を発表した。本調査は、平成30年上半期に全国で新規に分譲された民間マンションの中から556件、1万3074戸を対象に管理費等初期設定調査を実施した。分譲時に設定される戸当たり管理費は、前回は438円減少した。過去5年間の管理費は今回175円で前回と同じく3円減少した。前回最高値を記録した修繕積立金は93円で増減がなかった。

地区別の1平方メートルあたりの管理費は、関東・東海・中国以外で増加した。

	対象 物件数 (件数)	平均 戸数 (戸)	分譲 価格 (万円)	㎡当 価格 (万円)	最大 専有面積 (㎡)	平均 管理費 (円)	㎡当 管理費 (円)	平均修繕 積立金 (円)	㎡当 積立金 (円)
北海道	24	71.1	3,617	534	87.35	12,835	147	6,820	78
東北	10	79.8	5,080	609	90.71	14,734	162	8,649	95
関東	220	143.2	5,088	881	80.05	18,005	225	8,275	103
東海	57	76.0	3,877	642	88.24	13,559	154	8,724	99
関西	162	124.1	4,065	704	85.89	13,229	154	7,508	87
中国	30	78.4	3,413	581	93.28	11,911	128	6,935	74
九州	53	69.4	3,733	584	93.16	11,279	121	7,392	79
全国	556	116.0	4,418	734	85.06	14,912	175	7,887	93

管理協、国交相に来年度の税制改正等に関する要望を提出

一般社団法人マンション管理業協会（管理協）は8月9日、2019年度の税制改正・予算関連事項に関する要望を国交相宛に提出した。修繕積立金支払い額に対する所得税控除制度の創設や収益事業所得に対する減免措置など昨年に行った要望に加え、新たに大規模修繕工事への補助金の適用や資金融資を受けた際の利子補給、機械式駐車場の撤去・平面化等改修工事を実施する場合に利用できる補助制度の創設などを盛り込んだ。大型郵便受け箱や宅配ボックス設置に係る補助も要望している。

マンション・ビル総合管理、不動産賃貸借

日本ハウズイング(株)札幌支店

札幌市北7条西1丁目1-5丸増ビル
電話 011-746-7311 FAX 011-746-7321

インターホンリニューアル工事、防犯カメラ工事

システムサービス(株)

札幌市白石区菊水9条3丁目2番31号
電話 011-811-2223 FAX 011-824-3487

給排水管改修工事で共用部と同時に専有部分の改修に修繕積立金を取り崩した訴訟判決

この訴訟は、築51年団地型形式4棟200戸弱のマンションの管理組合で起きた事件です。

判決には4年の歳月を要しましたが、2017年9月の最高裁判決で「マンション管理組合が大規模修繕工事等の修繕を実施する場合一定の条件のもとで修繕積立金を専有部分の工事に使用することは、違法ではない。」との判決がなされました。

読者諸氏が勘違いしてはならないのは、この判決が出たからと言って、修繕積立金を専有部分の改修になんでもかんでも使用できると思わないことです。

判決にもあるように一定の条件のもとで取り崩すことができたもので、今回の管理組合大規模修繕に關した一定の条件とは次のようなことがあったからです。

- 1、築51年も経つと、共用部の給排水管設備更新をするためには、専有部の浴槽も解体しなければならない、トイレ便器も従来品を使用するなら、保証されないなどの問題が発生。
- 2、そのため、従来の風呂釜での配水管更新には、風呂釜と浴槽を撤去し、洗い場床を壊し、配水管と防水層をやりかえた後、床コンクリートを打設し、再度風呂釜と浴槽を設置することになり、この方法では工期も長くなり、価格も高くなることから、風呂釜と浴槽は復旧しないでユニットバス方式に変更。トイレも更新配管との接続の關係で保証されないとのことから新しい節水型に変更。
- 3、これらを実施するにあたり、臨時総会を開き次の議案が決議されました。

①管理規約21条2項と28条1項の改正 ②給排水管更新の実施 ③資金の借り入れ ④管理費会計余剰金の修繕積立金への振替

これらの議案はすべて可決されたのですが、2名区分所有者の訴えにより裁判となりましたが、4年の歳月を経、冒頭の結果となりました

2名の区分所有者が修繕積立金を専有部分の改修に使うのはおかしいと、訴えるのは一般的判断で間違っていないと思いますが、今回のケースでは、給排水工事をするに当たり、どうしても風呂と、トイレの改修は必要不可欠で、臨時総会において修繕積立金を専有部への取り崩しの決議を得る（区分所有者個々の負担とした場合、改修のできないところが多く発生し、水漏れ事故が多発する懸念があるため）と共に、多くの区分所有者が賛同していることから、裁判においても区分所有者の自治が認められたものになりました。

この事件のように、それなりの事由と、多くの区分所有者が賛成することにより（反対者は2名のみ）、管理組合の自治が認められ勝訴に繋がったものです。

訴訟判決で大事なところを二つ紹介しますと、1、管理組合が専有部分への工事費負担が、区分所有権の侵害にあたるかで争われましたが、裁判所の判断として「専有部分を共用部分とともに一体化して管理することは、建物等の価値の維持管理のために必要かつ有益と認められる。」よって区分所有権の侵害とは認められない。と判事されました。

2、修繕積立金の目的外使用での争いがありましたが、これも修繕積立金の用途を共用部分に限定する法律の定めはなく、区分所有法や他の強行規定に違反するとは認められない。共用部分の修繕に必要な限度で、専有部分に属する設備の改修費用に充てることは、修繕積立金の払い戻しには当たらず、修繕積立金の分割には当たらない。と判事されました。

不動産の総合管理	マンション管理
三井不動産レジデンシャルサービス北海道(株)	コミュニティワン(株)北海道支店
札幌市中央区北2条西4丁目1番地 札幌三井JPビルディング17階 電話 011-231-8822 FAX 011-231-3911	札幌市中央区大通西5丁目11番1号 電話 011-210-5260 FAX 011-210-5275

「第三者管理者方式」での長期修繕契約は有効の判決

議長一任の長期修繕計画は無効敗訴

管理者に就任していた管理会社の社員が議長を務めた総会における「議長一任」の委任状は、総会決議権の代理人受任資格を欠き無効。こんな理由で、総会で決まった設計・監理コンサルタントとの長期修繕計画（以下、長計という）作成業務契約を認めず、代金の支払いを拒否した神奈川県管理組合に対し、設計・監理コンサルが業務報酬120万と遅延損害金の支払いを求めた訴訟の控訴審判決が東京地裁で言い渡された。

裁判長は「総会決議は有効」だとし、一審判決同様、管理組合に120万円と遅延損害金の支払いを命じたが、管理組合側は上告している。

第三者管理方式の採用

このマンションは築約30年で、8年前までは区分所有者が管理組合理事長・管理者に就任していたが、後任者が見つからない理由で、管理規約を改正し「第三者管理者」方式が実現した。その後、再度規約を改正し、今度はマンションの管理業務を受託する管理会社が管理者に就任することになった。この間、管理組合理事長は不在で、理事会も存在していなかったようだ。

トラブルの発生

トラブルの原因になった長計の作成業務契約は、管理会社が管理者に就任していた3年前の総会で承認されている。ところが、契約期間内に長計が作成されなかったため、区分所有者から不満が噴出。その後、長計は管理会社に提出されたが、管理会社は管理組合に長計を提出せず、また、管理会社・コンサル共に管理組合に内容の説明などを行っていなかった。管理会社・コンサル双方に不信感を抱いた管理組合は態度を硬化、費用の支払いを拒否したため、コンサル側が管理組合を提訴した。提訴時点ではすでに管理会社は管理者を退き、区分所有者が管理組合理事長に就任する従来の管理運営方式に戻っていたが、管理会社から管理組合に長計は提出されていなかった。

裁判の争点と契約の有効判断

組合員でない管理会社の社員が務めた総会議長に対する白紙委任状に基づく長計契約は「管理者である管理会社の越権行為で、管理組合との間では無効」と訴えた。コンサル側は「契約は管理者の権限で締結でき、総会決議は不要」などと反論した。裁判長は、「管理会社が管理組合に長計の交付を怠っていた」と指摘。だが、一方で「管理者は契約の解除を実行するには至らず、長計を受領した時点ではいまだ管理者の地位にあり、受領権限に欠けるところはなかった」とも。こうした事情を考慮し「管理者に管理組合の運営を一任していた管理組合の責任を追及するのはともかく」第三者であるコンサルとの間で「自らの契約責任を免れる事情とすることはできない」と述べた。

議決権行使における、管理規約の代理人規定については「資格制限の規定はあるものの、管理者である議長に議決権行使を委託していたとしても規約の趣旨に反するとまではいえない」と判断し、総会決議は有効だと結論付け、一・二審とも総会決議を認め、代金支払いを命令された。

マンション管理新聞

設備保守工事、配管劣化診断、非破壊検査

札幌施設管理株

札幌市白石区南郷通14丁目北3番37号
電話 011-868-5000 FAX 011-868-5001

電気設備販売・施工・管理、LED照明

NPO法人北海道ECOネットワーク

札幌市中央区南1条西7丁目18番4
電話 011-211-5699 FAX 011-211-5698

北海道マンション管理講習会の開催（小樽市）

平成30年8月25日（土）会場 小樽市民センターで13時30分から総勢22名参加で開催された。

主催は、北海道・小樽市・（公社）道管連で、主催者を代表して、小樽市建設部建築指導課 課長 眞鍋 礼秀氏が挨拶された。



福井 利勝 講師（道管連相談員・マンション管理士） 「理事長の権限と義務」～最近の相談事例を踏まえて

- 1、相談事例の中では、理事長権限として理事会を押し切る理事長と一部他の理事で理事会運営、必ずしも必要と思えない修繕を特定業者に発注、管理組合資料の閲覧拒否、契約書がない工事等、修繕工事の具体的内容の不説明、管理会社のいいなり状態等々、理事長の独断専行に関する苦情が多い。
- 2、理事長の権限と義務については、区分所有法第28条、第43条で定めている。又標準管理規約第37条で役員は総会、理事会の決議に従い組合員のため誠実にその職務を遂行するものと定められている。また、民法644条では、善管注意義務を定めており、善良な管理者の注意をもって委任事務を処理する義務を負うとしている。
「判例でみる善管注意義務」は専門家としてでなく、通常人としての普通の注意義務を指しており、その注意義務を怠った場合はボランティア的活動を勧奨されながらも、損害の賠償責任を負うことになっている。
- 3、理事長は、快適なマンション生活のため、将来に向かって「負の財産にならないような維持管理（建物・設備・組合運営）」、災害対策では「自然災害等発生時の対応（ライフライン対策・避難対策）」等権限と義務持つ。

間口 和博 講師（一級建築士・道管連技術相談員・マンション管理士） 「マンションの耐震性能と再生に向けて」～耐震診断から補強へ

- 1、30年以内に震度6弱以上の地震発生確率が政府から公表され、道内では道東で確率が高くなっている。特に根室、釧路地域が高いが、日高地域も高い確率となっている。
現在のマンション総数は全国で644、1万戸居住人口は1,533万人で国民の約1割にあたる。内、昭和56年までに建てられた旧耐震基準マンションは104万戸となっている。
- 2、耐震上不利な形状のマンションを図で説明されたが、耐震化が進まない理由として特に（1）区分所有者の合意形成が難しい。（2）費用負担が大きい。（3）今までも大丈夫だった。などである。以下、次の項目について解説がなされた。
- 3、耐震補強・耐震性を高める方法
- 4、大規模修繕工事のときに不具合の処置
- 5、エレベーター対策
- 6、老朽度の判定

道管連平川登美雄会長は、閉会挨拶の中でマンションの高齢化、民泊等の問題に触れ、特に民泊申請認定度は全国的に見て東京を除いて札幌が一番多い。道管連として課題に着実に対処していきたいと述べた。

損害保険業、自動車保険・火災・傷害保険

日新火災海上保険株北海道事業部

札幌市中央区北3条西1丁目1-1
札幌ブリックキューブビル4階
電話 011-241-1311 FAX 011-241-8397

建築全般、土木、管工事、灯油販売他

（株）柳 沼

上川郡東神楽町北2条東2丁目3-1
電話 0166-83-2136 FAX 0166-83-2125

中古マンション価格、札幌中心部押上げ最高値に

道内の中古分譲マンション価格が上昇を続けている。不動産情報サービスの東京カンテイによると、2018年6月の中古分譲マンション平均価格（70平方メートル換算、平均築年数25.8年）は、前年比1.3%増の1609万円となり、1017年1月の調査開始以来、最高値を記録した。新築分譲マンション価格の高騰に連動し、中古事例が多い札幌都心部で右肩上がり継続し全体を押し上げている。

札幌市内の平均価格は、築年数25.8年の70平方メートル換算で1.5%増の1660万円と、過去最高を更新した。札幌市内10区の価格を見ると、中央や東、南、西、厚別、清田、豊平の計7区が前年より上昇。最も事例数が多い中央区は1.4%増の1974万円となり、2000万円台が目前となった。札幌市以外では21事例の函館市が3.8%減の1363万円、4事例の旭川市が8.4%減の607万円。35事例の小樽市は0.8%減の1138万円となっている。

地区	平均価格万円	前月比	事例数	築年	地区	平均価格万円	前年比	事例数	築年
中央区	1974	1.4%増	666	24.5	白石区	1393	3.2%減	133	27.4
北区	1711	1.6%減	121	25.2	厚別区	1526	3.0%増	87	22.7
東区	1741	1.8%増	78	20.3	清田区	1239	0.4%増	32	21.7
南区	873	7.1%増	95	32.9	豊平区	1460	4.9%増	246	27.9
西区	1563	3.4%増	154	27.8	手稲区	1091	7.6%減	39	25.5

北海道建設新聞

30年度「道管連主催・講習会・イベント」予定 30年9月13日現在

日時		講習会・イベント内容	参加予定	備考
10月11日(木) 札幌市エルプラザ	地区協議会 事業委員会主催	・第2回マンション情報・意見交換会 2部構成出席案内済み 10月5日メット	各20名	意見交換会
10月13日(土) 釧路市	第5回 北海道マンション 管理講習会	・理事長の連減と義務-最近の相談事例から- ・今回の地震からの・建物・設備を中心にした教訓	30名	福井講師 間口講師
10月20日(土) 苫小牧	第6回 北海道マンション 管理講習会	・理事長の権限と義務-最近の相談事例から- ・今回の地震からの・建物・設備を中心にした教訓	30名	福井講師 広瀬講師
10月27日(土) 札幌市	第7回 北海道マンション 管理講習会	・区分所有者の閲覧請求等 最近の注目すべき判例より ・ヴィンテージの構築100年3世代マンションへ	120名	石川弁護士 中野谷講師
10月28日(日) 旭川市 国際会議場	第8回 北海道マンション 管理講習会	・ヴィンテージの構築100年3世代マンションへ ・今回の地震からの・建物・設備を中心にした教訓	80名	中野谷講師 間口講師
10月10日(土) 室蘭市 中小企業センター	第9回 北海道マンション 管理講習会	・理事長の権限-最近の相談事例から- ・今回の地震からの・建物・設備を中心にした教訓	30名	福井講師 間口講師

給排水管等の更新工事、空調・冷暖房・消防設備、
設備リニューアルの調査・設計・施工

大洋設備(株)

旭川東3条5丁目2番7号

電話 0166-22-8528 FAX 0166-25-1322

消防設備工事、テレビ共聴、インターホン、
セキュリティ(防犯カメラ)設備工事

五光トータル防災(株)

旭川市9条通13丁目右1号

電話 0166-23-1932 FAX 0166-25-4747

相談業務のご案内（無料）

- ❖ 相談窓口（電話、来訪により下記にて対応、祝日休みです）
 - (1) 一般相談（マンション管理士）毎週月～金曜日 9時30分～17時00分
※馬場相談員10月17日迄休み。その後下記通常シフトに戻る予定。その間福井が担当。
相談担当者 ・月曜日～水曜日＝馬場、 ・木曜日～金曜日＝福井、
※土曜日の相談業務は予約制電話相談のみ、ご予約は前日16時30分までとなります。
 - (2) 技術相談（一級建築士）毎週火・木曜日（祝日休み）13時00分～17時00分
10月担当相談者
2日（火）＝伊藤、4日（木）＝間口、9日（火）＝広瀬、11日（木）＝山田
16日（火）＝中田、18日（木）＝伊藤、23日（火）＝間口、25日（木）＝広瀬
30日（火）＝山田
- ❖ 派遣相談（マンション管理士、一級建築士）管理組合の要望により随時派遣
- ❖ 法律相談（弁護士）毎月第4水曜日、相談ご希望の方は相談内容を事前（1週間前）に提出して頂きます。詳細は事務局までお問合せ下さい。

旭川支部だより



■旭川支部「常設相談」のご案内

会場 旭川市役所 第三庁舎 3階会議室
開催日 10月11日（木）・10月25日（木）
時間 午後1時30分から4時30分

■「法律相談会」のご案内

毎月実施（随時受付）先着1～2件、日時は弁護士と打ち合わせ回答します。
担当 林 孝幸 弁護士 相談時間 30～40分程度
（希望により夜間17時から19時の時間帯でも対応します。）

申込・お問い合わせ 旭川支部 TEL0166-33-7288

新規会員紹介

賛助会員

F S テクニカル株式会社 札幌市中央区南4条東2丁目8-2 EXCELL 0202 建設業
株式会社サーマルワン 札幌市東区北38条東14丁目2-19-5 電気製品 製造・販売

道マンション連合会事務局 窓口開設時間 月曜～金曜（祝日は除く）午前9時～午後5時
相談受付時間 午前9時30分～午後4時30分

〒060-0005 札幌市中央区北5条西6丁目1-1 北海道通信ビル3F
TEL 011-232-2381 FAX 011-232-3721

発行責任者 会長 平川 登美雄

ホームページアドレス <http://www.dokanren.or.jp>

