

平成30年11月27日発行

第129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



仲介サイト、民泊物件2割違法疑い

全国4916件、札幌413件（6月9）

観光庁は10月10日、民泊が解禁された6月15日時点で仲介サイトが掲載していた2万4938の物件のうち、2割に当たる4916件に違法の疑いがあったとの調査結果を発表した。

自治体別の内訳は明らかにしていないが、札幌市によると、このうち413件が市内の物件。

住宅宿泊事業法（民泊新法）は違法物件の仲介を禁じている。観光庁はサイトを運営する仲介業者に削除を要請し、違法物件の排除を進めていく方針だ。

政府は、訪日外国人旅行者を2020年に年間4千万人に増やす目標を掲げ、民泊を宿泊施設確保策の柱に位置付ける。しかし、仲介業者のチェックをくぐり抜ける悪質な家主もあり、違法物件の根絶は難しそうだ。仲介業者37社が観光庁へ提出した物件リストに基づき、各自治体が家主らから届け出を受けた際の情報と照合した。

6月15日施行の民泊新法は、家主らが自治体に届け出ることを条件に全国で民泊営業を解禁した。調査は民泊新法に基づいて営業を届け出た物件や、旅館業法で認められている簡易宿所としての民泊などが対象。家主らが虚偽の届け出番号などでサイトへの掲載を申請していたり、物件の住所や家主の名前が自治体への届け出と一致しなかったりしたものがあった。物件リストの住所が不完全なものも、違法の疑いがあると判断した。

仲介サイト掲載が最も多かったのは、簡易宿所の1万6218件、民泊新法に基づく届け出は4724件、ほかに国家戦略特区で認められた物件もあった。違法の疑いは簡易宿所が2824件、民泊新法での届け出が1278件などだった。

観光庁は、第2回調査として今月15日までに9月末時点の物件リスト提出を要請。民泊の利用者が違法物件を見分けるのは難しいため、定期的に調査し、仲介サイトの監視に力を入れる。

（北海道新聞）

第 129 号 目 次	● 仲介サイト、民泊物件2割違法疑い.....	1P
	● 第3回北海道マンション管理講習会開催.....	2P
	● 大規模修繕時期と定期報告.....	3P
	● 第2回マンション情報・意見交換会.....	4P
	● エレベーター備え急務、安全停止装置未設置 25%	5P
	● アスベスト含有の外壁改装（情報不足にさらされる住民）	6P
	● 東京地裁、携帯基地局設置を収益事業と認定.....	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											

第7回

北海道マンション管理講習会(札幌市)



住宅課長 中田丈晴氏

主 催：北海道・札幌市・(公社)北海道マンション管理組合連合会

後 援：国土交通省北海道開発局・北海道新聞社・NHK札幌放送局

平成30年10月27日(土)13時から「かでの2・7」4階大会議室において講習会が開催され、主催者を代表して札幌市都市局市街地整備部住宅課長 中田丈晴氏より、講習会で参考になられたことを今後の活動に役立ててほしいと挨拶された。

第1講「区分所有者の閲覧請求等 最近の注目すべき判例より」弁護士 石川 和弘 氏

第1. 東京地裁平成30年8月9日判決(民泊禁止請求)

平成28年1月ころ、区分所有者がAirbnbのホームページで宿泊利用者を募集していることが発覚。民泊が管理規約違反の場合、訴訟係属中に民泊事業者が建物を売却した場合は売却の瞬間に裁判は終了となる。

第2. 大阪高裁平成28年12月9日判決(区分所有者の閲覧請求)

会計帳簿の原資料(領収書等)、写真撮影を閲覧請求に含むのか。(原則、見せなければならぬ)。個人情報等があり管理規約で閲覧権の合理的制限をする必要がある。

第3. 最高裁平成29年12月18日判決(理事長解任)

理事会決議で理事長を解任できる。

第4. 区分所有者の死亡と管理費等滞納

区分所有者の死亡と管理費等滞納→相続人の有無の調査、戸籍謄本の取り寄せ(身内の方、弁護士)、相続人のいない場合は→相続財産管理人選任申立。

第5. 建築瑕疵と権利行使可能な期間→知ってから3年、築20年以上の場合はできない。

第2講「ヴィンテージマンションの構築100年3世代マンションへ」 (一社)マンション計画修繕施工協会 常務理事 中野谷 昌司 氏



中野谷 昌司氏

1. ヴィンテージ「古くても価値のあるものの意」は、当たり年のワインをいう言い方が一般的。欧米では、100年超のマンションも適切な維持がなされていれば価値が下がらない。日本は修繕の度合いに関係なく経年で価値評価をする傾向がみられる。

2. 「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」(平成30年4月1日施行)のインスペクションの活用で売主・買主が安心して取引ができる。また、平成28年4月「ヴィンテージマンションプロジェクト推進協議会」が設立され、適切な不動産価値評価がされることになった。(マンション共用部評価書)

3. 課題の100年3世代マンション目指し、魅力ある経年マンションの活性化のためには、資産評価制度、建物の将来イメージの構築、資産評価の向上を見直すことと、エリアコミュニティが重要。また、胆振東部地震との関連で、過去の地震に見るマンションの被害状況と補修金額、地震保険改定内容と保険充当割合等について、説明があった。

閉会挨拶は、平川登英雄道管連会長よりなされ、16時終了した。

給排水管大規模~小改修、給排水衛生設備
メンテナンス業務、洗浄・清掃業務

櫻井工業(株)

札幌市白石区平和通り11丁目北6-39
TEL 011-864-5611 FAX 011-864-1644

NMRパイプテクター

R I N K S

札幌市中央区南4条東5丁目1-29
TEL 011-206-6802 FAX 011-206-6838

大規模修繕時期と定期報告

(公社) 北海道マンション管理組合連合会 技術相談員

一級建築士・マンション管理士 広瀬茂樹氏



大規模修繕の時期

外壁等大規模修繕工事についての相談で時々あるのが、管理会社から大規模修繕を勧められているが、今実施が必要か？というものです。マンション共用部分の修繕には一般的に計画修繕と劣化対応修繕があり、建物施設を良好に維持していくためには、双方を適切に組み合わせて実施する必要がありますとされています。

管理会社は計画修繕として長期修繕計画などにに基づき、例えば建築後12年で1回目の大規模修繕実施を勧めてくる場合があります。早めに修繕を実施することは建物維持にとって有益ではありますが、建物のライフサイクルコストを考慮すると、修繕周期はできるだけ長く設定することが望まれます。

道管連の派遣事業などと呼ばれて行ってみると、建築後12年で大規模修繕が必要なマンションは多くはありません。大規模修繕の準備はまず建物の劣化状況を知るところから始めるべきでしょう。簡易診断で良いので、大規模修繕時期を何時頃に設定すべきか、それまでに緊急な修繕の必要はないか、などを把握した上で、来たるべき大規模修繕に備えて修繕委員会を立ち上げるなど、管理組合が自主的に行動を始めることが望まれます。広報や報告会で区分所有者に情報を提供し、共有することも重要です。

特定建築物定期報告

修繕時期を検討する今ひとつの要素として、2008年から内容が大きく変わった建築基準法第12条に基づく特定建築物定期報告があります。国土交通省によれば、報告制度見直しのポイントの一つとして、タイルなど剥落する恐れのある外壁仕上げ材の劣化・損傷の項目で、2008年4月1日以降は「竣工、外壁改修等から10年を経ってから最初の報告の際に全面打診等により調査」することとなっています。

マンションなど共同住宅の建築定期報告は3年に一度ですが、札幌市の場合、行政区によって建築の報告年度を決めており、建築後10年から13年でタイル面などの全面調査が義務付けられる最初の報告年を迎えることになります。この年には打診や赤外線調査などによる全面調査が必要となりますが、多額の費用が掛かります。また、大規模修繕時には外壁に全面足場を設置して再度全面調査を実施することになり、無駄が生じることにもなります。

ただ、定期報告制度では3年以内に外壁等の修繕を実施する場合は全面調査を免除する旨の附則(国土交通省告示)があり、多くのマンションでは報告書の備考欄に3年以内の修繕を実施する旨を記載して、報告時の全面調査を免れ、建築後または外壁改修後13～15年での大規模修繕工事実施が目安となっているようです。

設備メンテナンス、設計、施工診断、コンサルティング、
エレベーター、エスカレーター設備

三菱ビルテクノサービス株式会社 北海道支社

札幌市中央区北3条西4丁目1番地1

TEL 011-231-8058 FAX 011-221-7600

エレベーター設備・販売・保守・修理、
建物・設備の劣化診断および長期修繕計画案作成

(株)日立ビルシステム株式会社 北海道支社

札幌市中央区北3条西4丁目1番地1

TEL 011-221-4075 FAX 011-271-6169

第2回マンション情報・意見交換会開催

10月11日（木）エルプラザにおいて、マンション情報・意見交換会が行われた。

1. 「健全な管理組合のための管理会社変更例」

ダイアパレスアヴェニュー植物園管理組合黒田稔理事長（中央区・14階建・戸数72戸、竣工平成18年3月）より、当マンションの概況と題して、管理会社の変更を目指した理由・内容等について、①近い将来、大幅な資金不足が予想される修繕積立金会計の見直しへの財源確保②問題のある管理委託契約内容による会計の無駄な支出の排除。「変更内容」として、①管理委託契約を全面委託から最小限の委託に変更する②管理委託契約内容を現行の品質維持を前提に、コストを最低限に抑える③業務委託契約は、原則複数企業に見積もり依頼しての競争入札とする④5社と対応し本州企業より道内企業の管理会社に変更し、見直しを行った結果、支出状況は現行約1000万円に対し約340万円減少することが出来た。

明年の大規模修繕工事实施に向け、準備を進めており財源の心配は無いと考えていると詳細な説明と報告があり、意見交換が行われた。

・管理員は常駐か・除排雪の内容・エレベーター会社はどこか、などの質問があり、それぞれに説明があった。また、参考として、中央区の他のマンションの状況について、管理委託費、保守・点検料金の増額・減額状況の詳細な数値表が提示された。

「参考資料」①エレベーター3基フルメンテ②駐車場平置22台、機械式30台③管理費120円④修繕積立金170円。

2. 「築41年で自主管理、高齢化で役員のなり手がいない、困った！」

ティネパークビル管理組合堀井秀明理事長（手稲区・6階建・戸数40戸・竣工昭和52年築41年）より、「管理組合の運営」「現在の問題点」「住みやすく便利な点」の報告があった。

当管理組合の現状として①組合役員理事6～7人、監事1人②理事会年6～10回開催③滞納者なし④会計を管理会社に委託654千円。また、問題点としては①居住者の高齢化と一人暮らしの増加（認知症対策）②建物の経年化③役員のなり手が少ないため4班（10人）輪番制にしているが、同じ方がやむなく遣らされている④役員になってもどのように運営して良いか分からない⑤大変な仕事は業者との交渉⑥6年前に会計の使い込みがあった⑦リベートをもらっているのではないかとされている、などの報告があった。この報告に対し、

・会計監査はしているか・エレベーター会社はどこか・除排雪のパートナーシップの支払いは・うちの組合では若い人が協力的である・パイプテクターの評価は、などの建設的な意見や質問が展開され、有意義な情報・意見交換が行われた。（中村広報委員長）



不動産総合管理業、マンション管理業務ビル管理 住友不動産建物サービス(株) 札幌支店 札幌市中央区大通西4-6-8 TEL 011-251-2321 FAX 011-210-5884	管 理 会 社 明和管理(株) 札幌営業所 札幌市中央区北1条西2丁目1札幌時計台ビル4F TEL 011-806-2350 FAX 011-806-2352
--	--

エレベーター備え急務! 安全停止装置未設置25%

胆振東部地震が起きた9月6日、マンションやビルのエレベーターが緊急停止し、利用者が閉じ込められるケースが道内で23件あった。国は2009年、エレベーター新設の際、緊急時に最寄りの階で安全に自動停止する装置の導入を義務化。(建築基準法施行令第129条の10第3項第2号)しかし、それ以前のものについては導入を求めているものの、法的義務がないことや、高い設置費用が障害となり、全体の約25%が未整備という。国土交通省は9月下旬、業界団体に整備を急ぐよう求めた。エレベーター製造業者などによると、多くのエレベーターは震度3以上を感知すると緊急停止の可能性がある。国交省が日本エレベーター協会(東京)を通じて調べたところ、9月6日、地震に伴う揺れや停電により道内で緊急停止したエレベーターは9200台。このうち階の間に止まったり扉が開かなくなったりして閉じ込められ例は23件。いずれも保守点検業者が救助し、けがはなかった。国交省は発生場所などの詳細を公表していない。

北海道新聞が道内各所の消防を通じて人口上位12市を調べたところ、閉じ込められた人などが119番し消防隊員が出動した例は少なくとも9件。内訳は札幌5件、旭川、江別、室蘭、岩見沢が各1件、場所はマンション5件、雑居ビル3件、ホテル1件で、最長1時間半閉じ込められた。札幌市内では胆振東部地震によるエレベーターの閉じ込めで最長1時間半、利用者が狭い空間で缶詰状態になった。「生きた心地がしなかった」。地震後、恐怖感からエレベーターを1カ月間利用できなかった人も。閉じ込めを回避する自動停止装置に関する製造業者への相談も急増するなど、都市災害の課題が浮き彫りになった。

地震が起きた9月6日午前3時ころ豊平区で新聞配達中に同区内のマンションでエレベーターが5階と4階の間で停止。真っ暗になり、非常用インターホンで助けを求めた。非常灯がついた後も、携帯ラジオを聞いて救助を待つ。1時間半後、保守点検業者が扉を開けてくれた。西区の雑居ビルでは、地震直後に乗り込んだところ停電で緊急停止。携帯電話でど119番し約1時間後に救出された。北区では、エレベーターに乗ったところ停電が起き、約1時間閉じ込められ、救助後駆け付けた救急車で測った血圧は2倍近くに上がっており、「1カ月が過ぎるまでエレベーターは怖くて乗れなかった。今も携帯電話を持たないと乗れない」という。万一、閉じ込められたらどう対処すべきか。日本エレベーター協会の事務局長は「エレベーター内には保守業者や緊急時の連絡先が記されている。落ち着いて外部と連絡し救助を待つ」と話す。インターホンがつかない場合は、全ての行き先階のボタンを押すといずれかの階に到着する場合もあるという。同協会によると、地震で閉じ込めが相次いだ地域では、マンション管理組合や自治体単位でも備えが進む。エレベーター内に水や非常食、簡易トイレ入りの備蓄ボックスを設置したり、保守点検業者から指導を受け避難訓練を行ったりする例があるという。(北海道新聞)

不動産管理、マンション管理、建物サービス関連

(株) サビスコ

札幌市中央区大通西4丁目1番地
TEL 011-221-4836 FAX 011-231-4782

不動産管理業・マンション管理業・宅建業・建設業・
建築物清掃業、一般建築士事務所

(株) マネッジパートナー

札幌市中央区南4条西1丁目1-2
TEL 011-531-3430 FAX 011-513-8818

アスベスト含有の外壁補修について

「アスベスト飛散防止の厳格化」

昨年7月、環境省、厚生労働省が、マンションの外壁などを改修する大規模修繕工事などについて、厳格なアスベスト飛散防止策を全国の自治体に通知した。これを受けて県や市なども今年2月ごろから工事業者、設計事務所などを対象とした説明会を繰り返し開催している。

大規模修繕工事を計画、外壁改修をする管理組合にとっては、なぜ今年から急にという思いが募る。施工業者も初体験だから、労働基準局が開催するアスベスト対応方法の研修会に従業員を派遣し、一定の資格を取得させるなど、大わらわだ。

大阪のあるマンションでは、3回目の大規模修繕直前の調査で、外壁の仕上げ塗材、下地調整剤から0.1から0.5（重量比）のアスベストが検出された。住民にとっては微量でもアスベストの飛散は心配である。管理組合はこの結果を受け止め、逃げずにきちんと対応する方針を決めた。対応処理費用に850万円追加支出し、工期も1か月延長したという。

「管理組合、住民には情報が置き去り」

アスベストは、公共施設、住宅、マンションなどの建築物に断熱材、ふきつけ材、保温材として使われてきた。しかし、飛散粒子の吸引が健康被害を起こすことから1970年代から使用が段階的に規制されはじめ、2006年には重量比0.1を超えて含まれるすべての製品の製造と使用が禁止された。しかし、規制以前に使用された塗材や下地調整剤などはアスベストが含まれているため、外壁改修の際、足場仮設で外壁に穴をあけるときにアスベストの飛散が懸念される。

一連のアスベスト規制を国や自治体が打ち出したことは評価できるが、管理組合や住民が情報面で置き去りにされており、にわか勉強した工事業者の説明に任されているのが現状である。

これから築30年、40年のマンションの外壁改修が増える。費用面でも国、自治体が補助制度を設けるなど、本格的な対策が求められる。（NPO住協論説委員）

「札幌市の対応」

道管連では、この件について札幌市を訪問し対応を確認したところ、次の通り回答を得ましたのでお知らせします。なお、次年度の情報も入手次第お知らせします。

《資料》「平成30年度 札幌市吹付けアスベスト対策補助制度のご案内」から

- ・アスベスト調査を無料で受けられます。（吹付けアスベストのみ対象）
調査者を派遣し、吹付け建材のアスベスト含有の有無を無料でお調べします。
- ・吹きつけアスベスト等除去工事120万円（限度額）を補助します。
吹付けアスベスト等（綿状のもの）除去、封じ込め等にかかる費用の一部（対象工事費の2／3）を補助します。
- ・申込み期間
平成30年6月11日（月）から平成30年12月7日（金）まで
※除去等工事については、平成31年3月15日（金）までに完了報告を行う必要があります。
- ・お問い合わせ・お申込み（申請に必要な書類は8種類）
札幌市都市局建築指導部 建築安全推進課 電話 011-211-2867
〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目 札幌市役所本庁舎2階

管 理 会 社

二幸産業株式会社 北海道支社

札幌市中央区北1条東2丁目5番地
TEL 011-241-2580 FAX 011-241-2070

マンション・ビル管理、不動産仲介・賃貸管理
損害保険代理店

(株)穴吹ハウジングサービス

札幌市中央区大通西6丁目2-6 三井生命札幌大通ビル4階
TEL 011-281-9300 FAX 011-281-9301

東京地裁

携帯基地局設置を収益事業と認定

東京地裁は、管理組合の課税処分の取り消し請求を棄却

屋上に設置した携帯電話基地局の賃料収入を収益事業だと認定し、収益の帰属主体として管理組合に課税した税務署の判断は誤りだなどとして、金沢市の管理組合が課税処分の取り消しを求めて提訴した事件の判決が今年3月13日、東京地裁で言い渡らせている。谷口裁判長は管理組合の請求を棄却し、課税処分は適切だと結論付けた。

管理組合は控訴し、東京高裁で審議が続いている。

裁判で原告はまず、「管理組合は共用部分を所有しておらず、共用部分の所有者でない管理組合に賃料は帰属しない。賃料は第三者からの支払い時点で各区分所有者に帰属する」と主張。課税するとすれば各区分所有者に対してするべきだとした。さらに原告の管理組合は、課税対象になる「一般的な『権利能力なき社団』とは異なった性格の団体」だと指摘。管理組合の財産形態は、法律上は民法の「組合」に近く、組合の場合は「納税義務の主体とはならず、各組合員を直接納税義務者とする『構成員課税』の適用を前提」とする国税庁の通達などを引き合いに、課税措置は誤りだと訴えた。国税庁は法人税に関する通達で、民法上の組合などを指す「任意組合等」の組合事業から生ずる損益について「各組合員に直接帰属することに留意する」と規定している。

通達の解説では、こうした任意組合は「組合員同士の一種の契約関係で、いずれも法人格を有さず法人税法上法人とみなされる『人格のない社団等』としての社団性や財団性を有するものではないから、それ自体は納税義務の主体とはならない」と言及。その上で「任意組合の財産は組合員の共有（合有）に属している」「損益の分配割合が定められており組合収益の増加が各組合員の収益の増加として認識される」「各組合員は組合債務に対し直接責任を負うものとされている」点などを考慮し、「組合事業から生ずる利益等は各組合員に直接帰属することになる」としている。管理組合は「民法上の組合員の財産は組合員全員が共有し、債務も組合員が直接責任を負う」点から、管理組合も「原告の理事長は管理者であり、管理者は区分所有者を代理し、管理者の行為によって負担する団体の責務について区分所有者は無限責任を負う」とし、管理者の管理によって生ずる内容は「民法上の組合と同じだ」と指摘。管理組合を構成する区分所有者相互の関係は「合有」で、この点も民法上の組合と同じだ、と訴えた。

今年3月13日の東京地裁判決では管理組合側が敗訴。谷口裁判長はまず、管理組合が民法上の組合かどうかについて「民法上の組合は各当事者が出資をして共同の事業を営むことを約束する契約によって存立する」と指摘した上で「そうした事実がない点から、原告存立の根拠が組合契約にあるということはできない」と述べた。（マンション管理新聞）

マンション・ビル総合管理、不動産賃貸借、
総合建設工事、営繕工事、損害保険

日本ハウズイング(株)旭川出張所

旭川市1条8丁目542-4一条緑橋ビル4階
TEL 0166-29-3700 FAX 0166-29-3707

給排水・冷暖房・空調衛生設備工事・排水管高圧洗浄

新 日 章 (株)

旭川市永山14条3丁目4番25号
TEL 0166-26-0808 FAX 0166-26-0809

相談業務のご案内（無料）

年末年始の休日予定12月29日（土）～ 1月3日（木）

■札幌本部のご案内

❖ 相談窓口（電話、来訪により下記にて対応、祝日休みです）

※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。

（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

※マンション管理士渡部（ワタナベ）幸雄氏が新たに就任、馬場、福井、各位の3人体制で11月から対応しています。相談員の曜日当番は基本下記のとおりです。

月曜日～火曜日＝馬場・水曜日＝渡部・木曜日～金曜日＝福井

（２）技術相談（一級建築士）対応、毎週火・木曜日（祝日休み）13時00分～17時00分

※野口正一氏9月退任、後任に一級建築士 山田昌幸氏が就任しました。

基本当番の順位は、中田、伊藤、間口、広瀬、山田、各位の順番となります。

但し、山田氏木曜日当番は都合で広瀬氏と曜日交代となりますのでご了承下さい。

12月相談担当者

4日（火）＝山田、6日（木）＝中田、11日（火）＝伊藤、13日（木）＝間口

18日（火）＝山田、20日（木）＝広瀬、25日（火）＝中田、27日（木）＝伊藤

❖ 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「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 12月13日（木）・12月27日（木）

時 間 午後1時30分から4時30分

（希望により土曜日・日曜日、また夜間17時から19時の時間帯でも対応します。）

❖ 「法律相談会」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分程度

申込・お問合せ 携帯電話 080-1979-1147 すぐ出なくても必ず折り返し電話します

新規会員紹介

正 会 員

平 岸 豊 栄 ハ イ ツ 管 理 組 合 札幌市豊平区平岸1条7丁目3番6号
アーバンライフ豊岡管理組合法人 旭川市豊岡4条1丁目2番11



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>

