

令和元年9月27日発行

第131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



第1回

北海道マンション管理講習会開催(札幌会場)



渡邊純一氏

令和元年7月27日(土)札幌市中央区「かでの2.7」8階研修室で、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(略称:道管連)、後援 国土交通省北海道開発局・北海道新聞・NHK札幌拠点放送局で開催された。

主催者を代表して、北海道建設部住宅局建築指導課主幹渡邊純一氏より、国交省の総合調査で全国に分譲マンション戸数は、655万戸で利便性、暮らし良さなどから増加しているが、建物の高経年化と居住者の高齢化への対応が重大テーマとなっている。

また、昨年の胆振東部地震から1年が経過したが、耐震化されていないマンションは、現状を知っていただくことで災害対策を話し合い対応していただきたい、と挨拶された。

第1講『理事会の誠実義務』

(今後の高経年マンションの維持管理は、理事会次第!!)

講師 道管連 マンション管理士 相談員 馬場 将史 氏

「相談事例」・・〈理事長の独断専行〉

○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にての理事会運営が行われている。○必ずしも必要と思えない修繕を特定の業者が行われていることが多い。○管理組合資料の閲覧ができない。見せようとしめない。又は契約書等がない。○修繕工事の具体的な内容の説明がない。○管理会社の言いなり状態である。

「閲覧に関する判決」大阪高裁判例(平成28年12月9日)「争点」

1. 控訴人ら(CとD組合員ら)が被控訴人(管理組合)に対し、議事録等の閲覧及び閲覧の際の写真撮影を求める権利を有するか
2. 組合員らが管理組合に対し、組合員名簿の閲覧を求める権利を有するか
3. 管理組合が閲覧請求権の濫用を理由に組合員らの請求を拒否し得るか

第 131 号 目 次	● 第1回北海道マンション管理講習会開催.....	1P
	● 北海道胆振東部地震から1年.....	3P
	● 知って得する管理組合会計あれこれ.....	4P
	● マンション情報・意見交流会開催.....	5P
	● 行政委員会報告(税務署からの突然の文書).....	6P
	● 旭川支部だより/新規会員紹介.....	7P
	● 相談業務のご案内/新規会員紹介.....	8P

《回覧》 役員回覧をお願いします

理事長									

「判決主文」組合員らの控訴に基づき、原判決を次のとおり変更する。

○管理組合は、組合員らに対し、閲覧及び閲覧の際の写真撮影をさせよ○管理組合は、組合員らに対し、管理組合の現在の組合員の氏名、その組合員が所有する専有部分及びその組合員の住所を記載した名簿を閲覧させよ○管理組合の付帯控訴を棄却する○訴訟費用は、第1、2審とも管理組合の負担とする。

「理事長と監事への善管注意義務違反の判決」東京高裁（平成28年10月）

理事長と監事への善管注意義務違反（会計担当の着服）の判決として、昨年10月に東京高裁で、マンション管理組合の理事長と監事（会計監査）に損害賠償額は消滅時効の援用を一部認め連帯して1割の損害賠償金支払いの判決があった。副理事長には会計事務について具体的な権限がない等として、善管注意義務違反を認めなかった。

組合員には「会計を含め管理運営への関心が高くなく、役員に任せるままであったことも、着服行為が継続して行われた原因の一つと言わざるを得ない。着服の損害を理事長と監事だけに負担させることはできない」と判断。

標準管理規約の理事長に関連する規定（抜粋）として、第37条（役員の実義務等）、第38条（理事長）、第49条（議事録の作成、保管等）、等

第2講『大規模修繕工事の進め方』（～最初の一步～）

講師 道管連 一級建築士 相談員 中田 繁一 氏

マンション大規模修繕事業を進めて行く上で各段階があり、それぞれにポイントがありますが、大規模修繕事業全体の基本的な流れを理解することが大切です。

その中でも極めて重要度が高いのが最初の段階「大規模修繕の体制づくりとパートナー選び」です。

どのような体制で進めるかの検討が必要になります。また、管理組合は大規模修繕で「パートナー選び」を意識するしないに関わらず、誰かをパートナーに選んでいることがほとんどだと思います。この「パートナー選び」は大変重要なことで、この事業の方向性や工事の質、費用等を大きく左右することになります。

「自分達が求めるパートナーはどのようなパートナーが良いのか」これを検討することが、管理組合が大規模修繕における「最初の一步」であり、「パートナー探し」は、その後にあることです。

信頼できるパートナーを探すことができたならば本事業は概ね成功するでしょう。この重要な「検討・選択」を行うにはスケジュールにも余裕をもって取り組むことが必要です。工事発注方式もこの段階でその方向性を決定することになります。

それぞれの方式の特性を理解し、合意形成の基に成り立つ管理組合において組合員の理解と協力を得られる説明ができる選択の判断のためには学習及び情報収集が必要です。その為には時間に余裕をもった「協議・検討」が必要になるでしょう。

且つ、理想論を展開して「ないものねだり」しても前に進めません。後悔しないように、節度ある合意形成の基に本事業を進めることが大切です。

最後に、平川会長より閉会挨拶があり、16時閉会した。



総合建設業、大規模修繕工事、給排水、衛生設備(改修工事)

(株)アーバンヤマイチ

札幌市中央区北3条西23丁目1番30号
電話011-633-7876 FAX011-633-7877

管工事業・冷暖房・空調和・給排水・衛生・換気・消化・その他環境整備に関する工事の設計施工

北伸設備工業株

上川郡東神楽町ひじり野南1条3丁目
電話0166-83-4222 FAX 0166-83-4831

北海道胆振東部地震から1年

北海道マンション管理組合連合会 行政委員会 委員長 水 島 能 裕
2019年8月23日

2018年9月6日の北海道胆振東部地震で、全道が大停電し、マンションでは、「水が出ない、エレベーターが動かない」で大変な思いをしました。

それから約1年がたちますが、各マンションでは、できるだけ安い費用で、災害対策しようと懸命です。次の事例は、いずれも2019年実施のものです。

エレベーターの閉じ込めを防ぐ

地震時・停電時に、最寄りの階に停止する装置は2009年から義務化されましたが、後付けは、1基172,800円（2007年製）で可能です。設置後試乗してみましたが、いったん真っ暗になり、5秒後くらいに再び点灯し、エレベーターはゆっくりと近い階に移動しました。制御装置に新たなセンサーとバッテリーの、後付けができます。エレベーター全体を取り替えなくてもよい場合があります。

災害時の給水

・大規模団地で、管理棟が別棟となっており、そこだけの水道直結化をおこない、170万円でした。自家用発電機の設置電気工事では300万円がかかりました。

停電ではなく純粹の断水だけの時に、残っている受水槽の水を地下から1階の管理人室と散水栓に水を上げるポンプの設置だけですとあるマンションでは20万円でした。

・バイパスで取り付けした折り曲げ自在のホースによる水道直結化工事をおこないました。停電の非常時に手で切り替えますと、水は11階まで電気ポンプがなくとも水の圧力だけで上がりました。費用は30～40万円でした。一度に大量の水を使わない限り、トイレや炊事程度の水は十分可能でした。

災害時の要支援者とサポーターの関係

災害時に支援を必要とする「要支援者」とそれを助ける「サポーター」の集いを年1回おこなっています。さらに要支援者からアンケートもとっています。要支援者の病名などを知らせるのは個人情報上まずいとの見解もありますが、命のほうが大事だと思います。

「暴力団追放宣言」ステッカーの無償配布について

この度、(公財)北海道暴力追放センターより、「暴力団追放宣言」ステッカーの斡旋について、協力要請がありました。道管連としては、主旨を踏まえ希望者には無償で配布することにいたしましたので、ステッカーをご希望の方は、事務所までおいでいただくようお願いいたします。

消防設備等点検業務、連結送水管設備耐圧試験、
各種法定点検業務(建築防災)

ア ブ ル (株)

旭川市8条西1丁目1-19

電話0166-56-7205 FAX 0166-56-8278

自動車保険・生命保険め火災保険

(株) ベ ス コ

旭川市東鷹栖東3条6丁目2149-24

電話0166-57-7323 FAX 0166-57-8755

知って得する管理組合会計あれこれ

公益社団法人北海道マンション管理組合連合会

相談員（マンション管理士） 渡部 幸雄 氏



マンション管理組合の会計について様々なお問い合わせがあります。「よくある質問」と「知って得する事項」についていくつかワンポイント形式でまとめてみました。

1. 【マンションの管理組合独自の会計基準はあるのですか？】

- (1) 管理組合の会計業務を行うにあたり、準拠すべき会計基準が設定されていません。管理組合または管理会社の判断により、それぞれ独自の会計の処理方法により、管理組合の会計報告が行われているのが現状です。
- (2) 3つの様式が見受けられます。①公益法人型②企業会計型③折衷型（公益法人型と企業会計型）です。従って管理会社によって様式が違うのは以上の理由です。

2. 【管理組合で預金の不正流用が行われていないか検証するにはどうすればよいですか？】

- (1) 【金融機関が発行する決算日時点の残高証明書の確認】
…決算書記載の金額と一致を確認すると同時に、残高証明書が原本である事を確かめて下さい。
残高証明書を偽造し不正を隠蔽する事例があります。請求書、領収書も原本の確認が大事です。
- (2) 【一定期間による通帳の入出金の確認の励行】
…期中に預金を流用し決算日までに戻すという方法で流用の発覚を隠蔽する事例もあります。
この発見には、一定期間（例えば1ヶ月間）の通帳の入出金を確認すると不正への抑止力となります。

3. 【管理組合の収益事業の有無】

…マンション管理組合は収益事業を行う場合のみ課税されます。収益事業ではない具体例をいくつか列記してみます。

(1) 【収益事業の例外～区分所有者との取引の場合は収益事業にはなりません】

- ①管理費、修繕積立金
- ②駐車場・駐輪場・バイク置場等の専用使用部分の使用料
- ③ゲストルーム、会議室等の共用部分の使用料

(2) 【下記も収益事業にはなりません】

- ①自治体から受領する資源回収奨励金
- ②施工会社の施工ミスによる補償金収入
- ③マンション管理組合の公式ホームページに掲載しているバナー広告の広告収入

…上記は政令で定める34事業に該当しませんので課税されません。

34事業とは、物品販売業、不動産販売業、金銭貸付業、製造業、運送業、請負業、印刷業、倉庫業、旅館業、労働者派遣業などです。

建築工事、塗装工事、他

(株)カシワバラ・コーポレーション

札幌市北区北10条西4丁目1-19楠本第10ビル1階
電話011-214-0250 FAX 011-214-0251

配管内赤錆防止装置「NMRパイプテクター」

日本システム企画(株) 北海道支店

札幌市中央区北5条西25丁目4-1
電話011-632-7295

マンション情報・意見交流会開催

令和元年7月11日（木）、エルプラザ4階大研修室ABCにおいて、マンションの課題や問題についてテーマ別の6グループに分け、各担当管理組合理事長からレジメにより運営実例が発表され、財政問題、コミュニティ対策、役員手当、認知症の対応、大規模修繕工事に対する修繕委員会の設置と多様な意見への対応等について、活発な情報・意見交流会が開催された。

1	小規模マンション（50戸以下） 「マンションの財政健全化に向けて」 ライオンズマンション札幌植物園前管理組合第14期理事長 黒田 稔 氏
2	中規模マンション（100戸前後） 「コミュニティを、どうやって図ってきたか」 緑苑第2ビル住宅管理組合理事長 和田 徳夫 氏
3	団地タイプやタワーマンション 「共助に向けた理事会の取り組みについて」 パークシティ大谷地団地管理組合法人理事長 高畠 茂樹 氏
4	高経年築（40年以上） 「高経年マンション運営上の7つのポイント？」 旭ヶ丘シュロス管理組合理事長 遠藤 暁 氏
5	自主管理 「自主管理のマンションにおけるコミュニティ形成」三角ビルボード月寒公園管理組合理事長 平尾 仁司 氏
6	大規模修繕に関心 「築45年マンション、大規模修繕工事に向けて」 京王もなみマンション管理組合理事長 廣地佐栄子 氏



玄関ドア製造・施工、集合ポスト・宅配ボックス、
自動ドア製造・施工・メンテナンス

三和シャッター工業(株)

札幌市中央区北1条西10丁目1-26

電話011-231-8351 FAX 011-21-5254

防犯カメラ販売及び保守、
ロードヒーティング装置の遠隔操作

(株)サンケーコーポレーション

札幌市中央区北5条西10丁目13

電話011-206-6039 FAX 011-206-4894

「行政委員会報告」(税務署からの突然の文書)

突然、札幌〇〇税務署長からマンション管理組合理事長宛に、次のような文書がきました。

「事業内容等についてのお尋ね」

「御承知のように、公益法人等や人格のない社団等が収益事業を行っている場合又は消費税の課税事業者にあたる場合には、法人税又は消費税の申告をしていただくことになっております。

(例) マンション管理組合(法人税法上、公益法人等又は人格のない社団等に該当するものに限り)が賃貸借契約に基づいてマンション(建物)の一部を他の者に使用させ、その対価(携帯電話基地局料収入、看板設置料収入、自動販売機設置料収入及び区分所有者以外の者へのマンション駐車場賃貸収入等)を得た場合、又は太陽光発電設備による電力売却収入を得た場合には、収益事業(不動産貸付業又は製造業)に該当します。

つきましては、貴管理組合の最近の事業内容等の状況を承知したいと思いますので、ご多忙のところお手数ですが別紙の事項についてご確認の上〇日までに御回答をお願いします。

この文書は、行政指導として送付しているものであり、その責任者は表記の税務署長です。

管理組合では、1階ロビーに自動販売機を置いてあるのと、屋上にPHS基地局アンテナを設置しているため、それぞれから収入がありましたので、その旨を回答しました。その後、税務署長から連絡があり、貴管理組合では収益事業があるので、過去5年にさかのぼって税務申告をするようにと指導されました。

管理組合は使用料としてわずかの収入ではあるが、その収入は日常の建物等の管理に必要な管理費に充当しているものであり、各区分所有者に分配する収益を目的とした事業などとは考えてもいないことと、標記の「お尋ね」なる文書は5年前に当マンション管理組合に送付しているのかと尋ねた。税務署は、貴管理組合に対しては初めてであり、札幌はマンションの数が多いため順次各管理組合にも文書を送付する予定である、という回答でした。

当管理組合では、ある年度は年間所得収入166,301円に対して納付税金合計106,900円で、事業収益は59,401円でした。

多くの管理組合は直接関係ありませんが、各理事長さんどうお考えですか。

道マンション連合会行政委員会では、諸税について取り組んでいます。収益事業の税についても検討してはどうかと考えます。

税務署から標記の文書が来たら、まず道管連にご相談してください。

行政委員会委員 瀬野尾嘉明

宅配ボックス・ポストの製造販売、
換気口フィルターの販売、各種建築金物設計・製造

(株) ナスタ

札幌市東区北6条東4丁目

電話011-741-2250 FAX 011-742-6083

パネルヒータ、蓄熱暖房機、オートロックシステム、
大型電気ボイラー

(株)サーマルワン

札幌市東区北38条東14丁目2-19-5

電話011-790-7198 FAX 011-790-7199

旭川支部
だより

停電対策としての水道本管直結工事完了

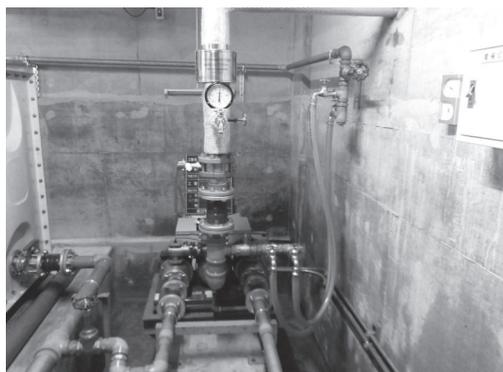
旭川市のロピア8条通り管理組合（佐々木 允理事長、60戸）は、昨年9月の胆振東部地震による停電時にマンションが断水になったことから、水の必要性を旭川水道局へ出向き相談してきました。

水道本管から当マンションへの水道引き込み管が40ミリなのでブースターを設置するには50ミリに変更しなければならず、それらの経費を積算すると2千万円以上といわれました。停電時最小限の経費（概算30万円）で最上階までは無理として7～8階まで水道水を確保できる方法を考案しました。水道引き込み管のメーター以降にバイパス管を設置し、停電時のみ立管に接続し、水道圧のみで給水する方法（架設工事）です。

停電時で最も大変なことは、水道水をいかに確保するかであり、確保した水道水をどのようにして上の階に運ぶかが問われることとなります。この方法の具体的な設計案をまとめ水道局に提出し認可されたので、6月27日3時間の計画断水で水道直結工事が終了しました。（経費は30万円でした。）水道局職員立ち合いの下、給水ポンプを停止し、水道圧に切り替え後、6～11階在宅者へ水圧の聞き取り調査を実施したところ、当初の予想を上回り、最上階（11階）まで通水できることを確認しました。

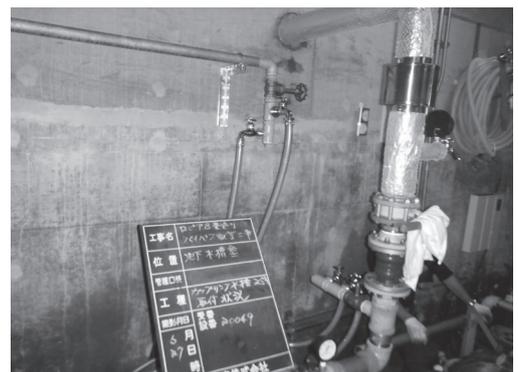
この事例は道内の分譲マンションで初めての工法であり、今後注目を集め、見学者も多数くることが予想されます。

今後停電が発生しても受水槽内のバルブ3箇所を開放することで最上階まで水が確保され、断水の心配から開放され、当マンションの価値が一段と向上しました。



◀ホース接続状況
25φ×2

ポンプ側▶
カップリング水栓
25φ
取付状況



新規会員紹介

正 会 員

エクセルシオール山鼻14条管理組合
ラピス北24条管理組合
カルム宮の森ハウス管理組合
ディーレスティア苫小牧管理組合
ジュネスグランデージ管理組合
柏丘第3住宅管理組合
サムもなみ公園五番館管理組合
ネオシティ愛中の島館管理組合

札幌市中央区南14条西15丁目2番23
札幌市東区北24条東1丁目3-18
札幌市中央区宮の森2条11丁目6番20号
苫小牧市王子町3丁目6の3
旭川市緑町14丁目2891-1
札幌市南区真駒内柏丘1丁目7番
札幌市南区石山1条2丁目4-50
札幌市豊平区中の島1条5丁目3-15



管 理 会 社

二幸産業(株)北海道支社

札幌市中央区北1条東2丁目5番地 札幌泉第1ビル
電話011-241-2580 FAX 011-241-2070

駐車場業、月極駐車場の運営・紹介、
時間貸駐車場の運営、駐車場のコンサルタント

北海道パーキング(株)

札幌市中央区北2条西13丁目1-10
札幌第一会計ビル5階
電話011-209-4189 FAX 011-209-4190

相談業務のご案内（無料）

■札幌本部のご案内

❖ 窓口開設 本部事務所

電話相談は時間内随時、来訪による対面相談は事前予約となります。

(1) 一般相談 ・月曜～金曜（祝日除く） 受付時間 9時30分～16時30分

月曜日	火曜日	水曜日	木曜日	金曜日	土曜日
馬場 マンション管理士		渡部 マンション管理士	福井 マンション管理士		電話相談のみ（事前予約）

(2) 技術相談 ・火曜日・木曜日（祝日除く） 13時00分～16時30分

・10月一級建築士相談担当者

1日(火)	3日(木)	8日(火)	10日(木)	15日(火)	17日(木)	24日(木)	29日(火)	31日(木)
中田	伊藤	間口	広瀬	天谷	中田	間口	広瀬	天谷

・11月一級建築士相談担当者

5日(火)	7日(木)	12日(火)	14日(木)	19日(火)	21日(木)	26日(火)	28日(木)
中田	伊藤	間口	広瀬	天谷	中田	伊藤	間口

(3) 法律相談（弁護士）毎月第4水曜日、詳細事務局までお問合せ下さい。

(4) 派遣相談（マンション管理士、一級建築士）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 10月10日（木）・10月24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

賛助会員

(株)札幌工業検査	札幌市白石区米里2条2丁目3番21号
日本総合住生活株式会社	東京都千代田区神田錦町1丁目9番地
北海道ミツウロコ株式会社	北広島市共栄23番地
株式会社ネクステップ	札幌市中央区大通西1丁目14番地2
ほくでんサービス株式会社	札幌市中央区南1条東2丁目6番地 大通バスセンタービル2号館
(株)フルタイムシステム 札幌支店	札幌市中央区南1条西23丁目1-33

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>

