

令和2年9月30日発行

第135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



## ～新型コロナ禍の中で～

困った時は



道マンション連合会へ



○相談は無料です！

# 011-232-2381

相談内容 一般相談（マンションの管理運営等）  
 法律相談（マンションに関する法律相談）  
 技術相談（建物設備・大規模修繕等）

管理組合の業務とは

- ・大規模修繕工事
- ・長期修繕計画作成
- ・共用部修繕
- ・修繕積立金の運用
- ・防災に関する業務
- ・居住者相互のコミュニティの形成



第 135 号 目 次	● 新型コロナ禍の中で.....	1P
	● 新型コロナへの備えは.....	2P
	● アンケートから.....	3～4P
	● マンション適正化法より.....	5P
	● 相談員より情報（知って得する管理組合会計）.....	6P
	● 国の補助金（大規模修繕工事）.....	7P
	● 相談業務のご案内 / マンション管理士無料派遣制度を利用しよう.....	8P

《回覧》 役員回覧をお願いします

理事長									

# 新型コロナウイルスの中で・・・

## マンションの備えは！

○ 次に掲げた事項に取り組んでいますか。

- エレベーターの押しボタンの消毒を
- 管理センターの窓口に消毒液を
- ロビー、エントランスに消毒をは
- ロビー、エントランスでの長時間の会話は
- ホールのテーブル等の消毒は
- ホールにおける活動（会議や懇談等）に参加する際のマスクを
- 共用部の利用は、3密（密閉・密集・密接）を避けマスクの着用を

## 全国の実践事例

- 万が一感染者が出たら、「慌てず騒がず」が理事会の方針、保健所とともに  
対応します。
- 消毒液の配置  
「エントランスやロビー、エレベーターホール、駐車場に置く」  
「トイレに置く」
- 3密を避ける  
長時間の会話は避ける（ロビーやエントランス）  
換気をよくする（ロビーやエントランス）

給排水設備工事 空調設備工事

**池田煖房工業(株)**

札幌市北区北12条西3丁目1-10  
電話011-726-1152 FAX011-726-1150

建設業 マンションリフォーム

**アイ・ホーム北海道(株)**

札幌市白石区本通13丁目北3番18号  
電話011-868-5055 FAX011-232-5056

# アンケート結果、第1回 自主管理

～ 課題を抱えても、自主管理は続けたい組合が多いのには驚き！ ～

5月に実施した正会員管理組合アンケート結果の報告は、回答347組合に対し139組合（回答率40%）でした。調査結果の報告です、自主管理38組合（27%）管理会社委託101組合（73%）、総合の3回に分け順次報告することにします。今回第1回は自主管理の組合アンケート調査結果の報告です。

## マンションの概要について

Q1. 管理人はいますか います62%、いない38%

Q2. 集会室はありますか ある63%、無い37%でした

参考例：集会室はないが空き住戸借用し集会室に利用している

## 組合運営について

Q1. 役員の任期

1期2年で再任有りがほとんどでした（88%）

Q2. 役員の報酬

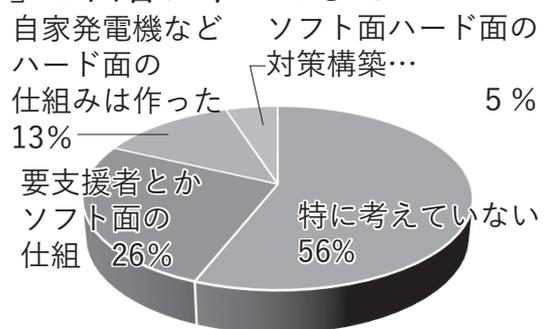
報酬有りが90%、ないは10%でした

Q3. 茶話会等のコミュニティ活動

活動は特に「行っていない」、「行っている」と回答は半々でした

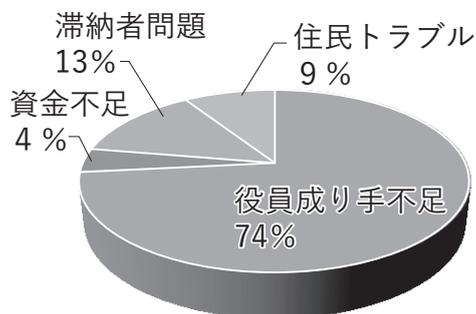
Q4. 災害対策

- ・特に考えていない 56%
- ・要支援者とかソフト面の  
仕組みは作った 26%
- ・自家発電機などハード面の  
仕組みは作った 13%
- ・ソフト面ハード面の対策構築は  
終わった 5%



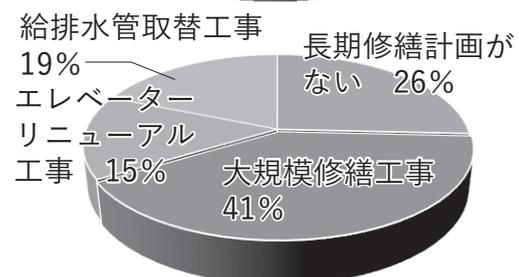
Q5. 運営上の懸案事項

- 役員成り手不足 74%
- 資金不足 4%
- 滞納者問題 13%
- 住民間のトラブル 9%



Q6. 施設・設備の懸案事項

- 長期修繕計画がない 26%
- 大規模修繕工事 41%
- エレベーターリニューアル工事 15%
- 給排水管取替工事 19%



## Q7. 高齢者対策

高齢者把握は74%、そのうち対策あり27%、対策なし73%です

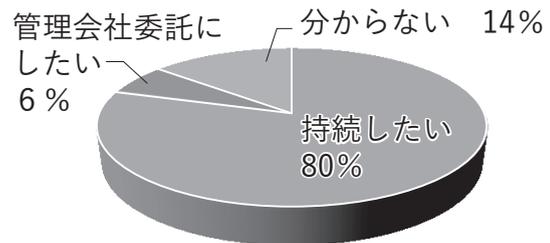
対策あり例：声掛け、役員との連携緊急時、食事会出前講座、月一茶話会、  
鍵の保管、連絡網、日常的に管理員に依頼、緊急連絡先把握、  
見守り敬老会、避難時の支援対応

## Q8. 自主管理で一番苦勞している点

Q5で役員の成り手不足が懸案同様、多くの組合が苦勞している点です。  
他に：役員の高齢化、滞納問題、相続人の把握、高齢者対策、業者を探す、  
工事適正化判断、修繕工事相談相手、管理費・積立金値上げができな  
い等が挙げられています。

## Q9. 今後も自主管理を続けますか

持続したい 80%  
管理会社委託にしたい 6%  
分からない 14%



課題は抱えても、管理会社委託経費削減のためには自主管理を続けたいとする組合が多いようです。第2回は管理会社委託の報告です。

# 国会で論議されたマンションの問題点

6月17日閉会の国会で、管理適正化法と建替え法が全会一致で改正されました。  
2020年4月7日の参議院国土交通委員会で論議された本筋の法改正（認定制度・建替え敷地売却）以外の論点（国交省答弁）は次の通りです。

## 1 マンションの寿命

マンションの適正寿命、これをどんなふうにか考えるべきなのか。新築段階での設計上の工夫や施工の品質に加え、管理段階での外壁、屋根の防水工事あるいは、配管の更新、交換など維持修繕の頻度、あるいはその品質に大きく左右される。このため、一概にマンションの適正寿命を示すことは困難だが、例えば、日本建築学会がまとめた指針では、百年を標準とする設計仕様が提示されている。一部、二百年を想定する仕様なども提示されている。

適正・適切な施工や維持管理が行われていれば、長期にわたって安全な状態を保つことは、技術的には可能であるというふうに見ている。

## 2 マンションの大規模修繕工事

大規模修繕を行うに当たり、責任施工方式と設計監理方式の二つが8割を占めていると一般的には考えられている。

保険代理業 <b>といるプラン保険総合(株)</b> 札幌市北区新琴似11条14丁目1-1 電話011-768-8200 FAX011-768-8201	建築工事業 土木工事業 建物リフォーム <b>(株) 廣野組</b> 旭川市4条通10丁目2233番地11 電話0166-23-6101 FAX0166-26-5315
---	---

中心となるのは足場と防水と塗装であって、建築というよりも、やっぱりマネジメント業務をどこまで適切に親切にやっていくのかという所に重きを必要がある。その点からすると、責任施工方式、設計監理方式というのは、それぞれもちろんメリット、デメリットはあるが、必要な工事の提案をしてもらうプロポーザル方式、それと併せて、専門業者の方からその当該マンションに合った最適の技術提案を受けて管理組合が主導的に業者を決定していくという、総合落札方式を組み合わせる方法などが望ましい形の一つとしてあり得る。

### 3 マンションの認知症

認知症を患っている方も今後増えていくと思うが、成年後見人が選任されている場合には、成年後見人は本人に代わって、例えば建て替え等の賛否についての意思表示をすることができる。

これに対して、認知症等が進み、日常的に判断能力が欠けているにもかかわらず成年後見人が選任されていない場合については、本人やあるいは本人から代理を授与された家族などが建て替え等の賛否について意思表示をしたとしても、本人に意思能力がないことを理由に無効になるものと考えられる。このため、このような場合には成年後見人が選任される必要があると考えられる。

### 4 マンション管理士

マンション管理士というのが2001年にその資格制度が創設され、2019年度末時点で25660人が登録されている。

マンション管理士の資格取得者の約55%が会社員。中でも、マンション管理業者や不動産業に従事する会社員が全体の約35%となっている。

マンション管理士として実際に活動を行っている、又は行ったことのある割合は2割程度で、内訳として本業として行っている方が5.4%、副業として行っている方が7.7%などとなっている。

外部専門家が管理組合の理事長などに就く、いわゆる外部役員を選任しているケースは4%程度。今回の法案とマンション管理士との結び付き、連携、これについて模索していきたい。既にマンション管理士団体とは様々な形で意見交換はしている。

### 5 石綿使用のマンション

石綿が使用されている場合には、都道府県に届け出た上で、作業基準を遵守して石綿の使用実態に応じた飛散防止措置をとり、石綿の除去作業を行う。石綿の除去費用は、使用面積にもよるが、最も費用の掛かる吹き付け石綿について2007年1月～12月までの1年間の施工実績195件を社団法人建築業界が集計、分析した調査結果では、300㎡以下の場合には1㎡当たり2万円から8万5千円程度かかるとされている。

<p>大規模修繕工事 塗装・防水工事</p> <p><b>フクタカ工業(株)</b></p> <p>札幌市豊平区西岡2条1丁目1番46号 電話011-856-4622 FAX011-856-0130</p>	<p>大規模修繕工事 給排水設備工事</p> <p><b>建装工業(株)北海道支店</b></p> <p>札幌市白石区平和通6丁目南8-18 電話011-863-0230 FAX011-863-8159</p>
---	---

# 知って得する → 管理組合会計

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合せがあります。「よくある質問」と「知って得する事項」についてワンポイント形式のシリーズでお届けしています。今回は、令和元年11月27日発行の第132号に続いてシリーズとして3回目をお届けします。

## 1. 【機械式駐車場の減価償却】

《質問》 マンション分譲時からある機械式駐車場を今後一部外部貸ししようと思いますが、機械式駐車場の減価償却を必要経費とする事は出来ますか？

《回答》 分譲時からある機械式駐車場であれば減価償却を必要経費には出来ない。

《解説》

- ① 管理組合成立後に、管理組合が機械式駐車場を取得しそれを外部貸しする場合は、減価償却を必要経費とする事ができます。
- ② 分譲時からある機械式駐車場は区分所有者が所有する土地の一部であるため、減価償却費を収益事業の必要経費にすることはできません。

## 2. 【滞納管理費の遅延損害金】

《質問》 管理費の滞納額に対する遅延損害金は何%が適当ですか？

《回答》 遅延損害金は管理組合が自由に定めることができますが、利息制限法に規定されている年14.6%（日歩5銭）を参考とするのが良いでしょう。

《解説》

- ① 消費者契約法を参考に、年利14.6%と設定している管理組合が多いようです。
- ② 標準管理規約第60条第2項には「年〇%」と空欄とされており、各管

排水管洗浄（超高压洗浄）ポンプ取替・改修

**（株）富士クリーン**

札幌市東区本町1条8丁目1-22

電話011-780-2511 FAX011-780-2514

窓の断熱改修 硝子・サッシ工事

**日本板硝子北海道(株)**

北広島市大曲工業団地3丁目6番地3

電話011-370-3600 FAX011-376-4300

理組合の裁量に委ねられています。

- ③ 例えば、年利18.5%の遅延損害金を有効としている裁判例は多数存在します。理由はマンションの管理規約は区分所有者同士の法的規範であり、消費者と事業者の間のルールを定めた消費者契約法と異なります。消費者契約法の適用対象とはならないからです。裁判所の判断もばらばらで、何%までなら有効であるという確かな基準は現時点ではありません。

## 大規模修繕工事に「国の補助金」活用を！

国土交通省は「長期優良住宅化リフォーム推進事業」の1/3補助金制度の拡充

### 概要

- 1 診断から工事確認まですべて補助対象
- 2 申請者は施工会社（マンション管理会社は共同事業者）
- 3 補助金を受ける条件
  - (1) 耐震性
  - (2) インスペクション（第三者の診断）  
1981年(昭和56年)6月1日以降に建築確認を受けている「新耐震基準」
  - (3) 省エネルギー対策  
外断熱工事をするか、居室の窓を断熱仕様に取り替えて屋上防水で90  
ミリウレタンフォーム保温材を敷くか、どちらかの施工が求められます。
- 4 今年度より2ヵ年事業が可能（初年度申請、次年度工事）

### 申請手続き等の問い合わせ

本件は、下記日時で「マンション管理共同組合」が特別に当事務所（TEL 232-2381）で相談の対応にあたります。この機会に、制度のご承知いただければと思います。

**10月7日（水）13時～17時**

**10月28日（水）13時～17時**

<p>建築設計</p> <p><b>(株)司設計事務所</b></p> <p>旭川市4条通21丁目右1号 電話0166-35-2244 FAX0166-35-2918</p>	<p>建設資材の設計 製造・施工・販売</p> <p><b>YKK AP(株)北海道支社</b></p> <p>札幌市西区琴似3条1丁目1-20 電話011-640-1080 FAX011-640-1088</p>
---	---

## 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）受付時間 13時00分～16時30分  
・10月、一級建築士相談担当者

1日(木)	6日(火)	8日(木)	13日(火)	15日(木)	20日(火)	22日(木)	27日(火)	29日(木)
野口	中田	伊藤	間口	広瀬	天谷	中田	伊藤	間口

・11月、一級建築士相談担当者

5日(木)	10日(火)	12日(木)	17日(火)	19日(木)	24日(火)	26日(木)		
広瀬	野口	中田	伊藤	間口	広瀬	天谷		

(3) 法律相談（弁護士対応）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8日（木）・10月22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

## マンション管理士無料派遣制度を利用しましょう

管理組合の要望により、マンション管理士・一級建築士を、マンション建物修繕・大規模修繕・標準管理規約・総会・理事会・委員会に出席してアドバイスをします。

正会員は、年間3回までは無料、以降は有料となります。

非会員の管理組合も派遣相談を受け付けますが、全て有料となります。

電話 011-232-2381、FAX 011-232-3721

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

編集責任者 事務理事 高畠 茂樹

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

