

管対協通信 No. 135



楽しい管理組合を作ろう！
賢い区分所有者になろう！
新しい地域コミュニティを作ろう！

2002年2月14日

今月の情報

1. 変わる！ マンション法 どうなる？ 建替え法

- ・ 建替え法案、国会提出へ
- ・ 区分所有法改定も建替え促進の方向
- ・ 良好な住宅ストック維持には、管理組合の自立がもっとも有効

2. Q & A 預金保険制度の変更と管理組合資産の管理 金融機関を見極める目を持つ

- Q. 名寄せて何？ Q. 管理組合の口座は名寄せ作業ではどういう扱いになるの？
- Q. ペイオフ対策として、規約に個々の構成員が管理組合資産を引き出せるという項目を入れる方法を聞いたけど
- Q. 管理組合資産の移し替えは、理事会で決めずに総会で決めた方がよって聞いたけど
- Q. 有効な対策は？

3. マンションIT化工事

- ・ 法務省見解発表 過半数の賛成で工事可能
- ・ ADSL普及でIT工事は必要なのか？

管対協からのお知らせ

1. 20周年記念イベント・記念パーティー開催
2. 工事部会
3. 会計部会
4. 工事見学会のお知らせ

マンションセンターから
京都市委託事業に関して

新規入会、地区集会

NPO法人

京滋マンション管理対策協議会

〒600-8078

京都市下京区松原通り高倉東入三洋ビル304

075-351-7421 FAX075-371-1564

URL: <http://www.mc-kyoto.org>

E-mail: info@mc-kyoto.org

(サブ mc-kyoto@palette.plala.or.jp)

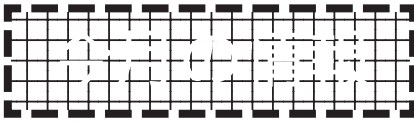
行事予定表

- 2月17日(日) 滋賀地区集会
守山アーバンライフ
- 2月24日(日) 合同地区集会 (中京・右京・西京・下京・東山・南)
西京極大門ハイツ
- 3月3日(日) 工事見学会
サンロイヤル新田辺アカデミア 号館
- 3月10日(日) 山科・醍醐地区集会
山科音羽マンション
- 3月24日(日) 工事部会
マンションセンター京都セミナールーム



管理組合の理事皆さんに読んでいただきたく、回覧用の欄を設けています。

回覧																			
----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



1. 変わる! マンション法 どーなる? 建替え法

建替え法案、国会提出へ
区分所有法改定も建替え促進
の方向

良好な住宅ストック維持には、管
理組合の自立が一番有効

建替え法案、国会提出へ

今国会(1月~6月)に提出される
予定の「マンション建替え円滑化法
案」の内容が、マスコミを通して伝え
られてきている。

法案のポイントは、(1)建替え事業
を行う法人(建替え組合)設立(2)建
替えに伴う権利変換の手続き(3)賃
借人や転出区分所有者の居住安定
(4)危険・有害マンションの建替え勧
告。

(1)建替え組合設立は、区分所有
法の建替え決議後、合意した5人以
上の区分所有者が定款と事業計画
を定めて、合意者の4分の3以上の同
意を得た上で都道府県知事の認可
を受けるとしている。

(2)組合は区分所有権などの権利
変換を建替え後のマンションに円滑
に移行させる「権利変換計画書」を
作成し、知事の認可を受ける。

(3)行政や建替え施行者は賃借
人や転出する区分所有者の居住確
保に努める。

(4)構造や設備が著しく不良であ
るなど保安面や衛生面で問題があ
るマンションに対し知事は建替えを
勧告できる。

また、建替えに合意しなかった区
分所有者の区分所有権などは、建替
え組合設立後1ヶ月以内に時価で売
り渡すよう請求できるとした。

・自主的建替えの場合と勧告を受
けた場合の違い

管理組合が自主的に建替え決議
を行う場合と建替え勧告を受けて建
替えを行う場合とでは、賃借人や転
出する区分所有者への行政対応が
違う。

勧告マンションの場合、賃借人や
転出区分所有者は、代わりに建築物
の提供を市町村長に要請できるとし
ている。また、賃貸人は、建替え施
行者と共同で、賃借人、転出区分所
有者の居住の確保と建替えに関する
計画(居住安定計画)を作成、市町
村長が認定する。その上で、公営住
宅の入居特例や家賃の減額などの
措置がとられるとしている。

自主的建替えにおいても国や自
治体が居住安定のため資金斡旋な
どの努力義務を設けてはある。

・区分所有法改定も建替え促進
の方向
改正案で居住者の権利は守られる
のか?

建替え法と密接に関わる区分所
有法改正案の検討だが、3月には中
間試案が出される予定となっている。

最近、法務省の法改正案の内容
が報道されはじめている。現行の区
分所有法に定められた建替え決議
の要件は、同じ敷地上に同じ目的
の建物を建設する 老朽化などの
客観的要件 区分所有者と議決権
の5分の4以上の決議となっている。
これを改正案では、まず を削除、
に加えて一定の築年数がたてば建
替え協議が提案できるようにする、
は現行通りとする、というもの。

の削除は、開発目的の建替えを
促進する狙いである。経済刺激策と
しての目的を強く反映した改正案と
言えるだろう。

の築年数での線引きに関して
も、メンテナンスの有無でマンション
の寿命に差が生じるのに一律に法
律で線引きすることの妥当性が問題
になるだろう。中間試案では30年と4

0年を併記する方向という。

また、建替え決議に向けた手続き
を変更するという。現行では、一週間
前に招集通知を送れば済むが、これ
を一ヶ月に延長。招集通知に建替え
た場合と建替えずに修繕した場合の
経費などを比較できる資料を送るこ
とを義務づけるなど、時間をかけて合
意形成する仕組みを作ろうとしてい
る。

しかし、阪神大震災で被災したマ
ンションにおいて、建替えか補修か
をめぐる区分所有者の意見が割れ
た際、双方の見積もりに大きな差が
生じたという。混乱を避け、管理組合
が正しい判断を下すためにも、客観
的な費用見積りを出す制度が絶対
に必要であり、法務省、国土交通省
は真剣に公正な独立機関による統
一的な判定制度の導入を検討する
べきである。

・良好な住宅ストック維持には、
管理組合の自立がもっとも有効

建替え円滑化法案は2月中旬に提
出される見通しで、年度内に成立さ
せ、成立後は6ヶ月以内の施行方針
である。つまり早ければ今年9月にも
実施される可能性があるということ
である。

とにかくテンポが速すぎる。当初、
「建替え法」は来年度成立の予定で
あったのが、前倒しされた。昨年設置
された国土交通省内の検討委員会
の最終報告が12月に出されたばかり
であるにもかかわらず、国会に法案
が提出され今年度内に成立がねら
われている。

マンション住民に重大な影響を与
える法案をこれほど短期間で準備
し、公に十分に検討されることなく成
立させようとしていることは問題があ
ると言わざるを得ない。マンション居
住者にとって、単に建替えが円滑化
されたからと言って利益になるわけ
ではない。

マンションを良好なストックとして機能させるためには、一にも二にも区分所有者、管理組合が自立し、自らの資産を自らで管理する能力を身につけることである。それが、マンションのスラム化を避けるための一番コストがかからない方法のはずだ。

管理組合が自立的に判断し、建替えか補修かを選び取るための条件を行政は用意しなければならない。「良好なストック形成をうたいながら、一方で“ストック”つぶしを招くおそれのある条件を準備するようでは本末転倒である。



2.Q&A 預金保険制度の変更と管理組合資産の管理 金融機関を見極める目を持つ

Q.名寄せって何？

A. 保険対象の預金額を確定させるため、破綻金融機関の同一名義口座を一つにまとめる作業を名寄せという。

名寄せは、預金保険機構が金融機関から提出されたデータに基づいて行う。

Q.管理組合の口座は名寄せ作業ではどういう扱いになるの？

A. 基本的に1預金者として扱われる。

まず、原則としては、個人、法人、「権利能力なき社団」は個々に1預金者とされる。それ以外の任意団体は、

各構成員の預金等として分割され、各個人の預金等と名寄せされる。

管理組合は、規約があり、多数決原理が行われるなど、団体としての主要な点が確定しており、明らかに「権利能力なき社団」としての要件を満たしているため、通常は1預金者として扱われる。ただ、口座の開設時の経緯や名義によっては、個人の口座と判断されたり、また名寄せのデータベース作業は預金保険機構が示した基準に基づいて、各金融機関が独自に判断し行っているため、判断基準がまちまちになる恐れもある。

データベース作成は、今年3月末に完了する予定であり、名寄せの作業が行われている今、預け先の金融機関に問い合わせて、口座の扱いについて確かめておいた方がよい。

Q.パイオフ対策として、規約に個々の構成員が管理組合資産を引き出せるという項目を入れる方法を聞いたけど

A. 管理組合資産の性格を否定する方法であり、薦められない。トラブル発生のもとになる恐れ大。

管理組合は基本的に1預金者として扱われることは述べたが、もし規約に管理組合構成員が管理組合資産を個別に引き出すことができるといった規定を入れた場合、権利能力なき社団の要件を満たさないことになり、任意団体として扱われる。その結果、管理組合資産が金融機関の破綻に伴う名寄せで各区分所有者の預金として分割されてしまうことになる。

しかし、管理組合資産は日常の管理のための費用や将来の修繕工事の積み立てのために区分所有者が共同で支出して形成されたものであり、いわばマンションという共同体の税金のようなもの。規約に分割可能という規定を入れることは、こうした管理組合資産の性格を否定するこ

とであり、転居等に際して元の区分所有者から管理費・積立金の返還請求がなされる恐れもある。また実際に破綻が起こった場合、名寄せによって個人資産として払い戻された管理組合資産を本来の個人資産とどのように区別して管理組合に再び回収するのかという新たな問題が発生する。

規約に分割可能の規定をいれることは、とてもおすすめできるような方法ではない。

Q.管理組合資産の移し替えは、理事会で決めずに総会で決めた方がよいついて聞いたけど

A. 理事会決定のみで移し替えて損失が生じた場合、訴訟になる可能性もある。

預金の移し替えなどの資産管理を行うにあたっては、金融機関の状況を的確に判断し、柔軟に素早く対応することが求められるが、それらを理事会だけで決めてよいのだろうか。

財産管理に関しての最終決定権は、規約で特段の定めがない場合、総会にあるというべきである。管対協標準管理規約46条14号には総会の議決事項として「その他の管理組合の業務に関する重要事項」を掲げている。預金の移し替えなどは通常「重要事項」とされるだろうし、別途、規約で理事会に権限を与えた規定がないにもかかわらず、理事会決定のみで資産の移し替えを行い、損失が生じた場合、理事長の責任が追及される恐れもある。しかし、一方で、理事会には、管理組合の財産管理の責任もあり、きちんとした対策をとらなければ、民法644条の善管注意義務を問われることもあり得る。

いずれにせよ、総会の中の預金の移し替えについては付託事項として理事会が行うとしても、総会で財産管理の方法についての基本方針を決議し、区分所有者全体で責任を持

つ形にしておくべきだ。

Q. 有効な対策は？

A. これといった決め手はない。リスクを見極める目を鍛えることが必要

「ペイオフ解禁直前」ということで、マスコミ、雑誌でさまざまな方策が提起されているが、これといった決め手に欠けているのが現状。有効と思われる方法をいくつか挙げると、普通預金口座の活用（来年4月まで全額保障）団地型の場合、単棟ごとの管理組合を設立させ、財産を分散させる 住宅金融公庫の積み立て債権の活用 郵便振替口座の活用（限度額なし、政府保障あり、ただし利子はつかない）

現在の厳しい経済情勢と保護から自己責任原則へ向かう金融政策の中にあって、上記のような方策は対処療法的であると言える。管理組合自身がリスクを見極める目を鍛えることが必要になっている。

格付け会社の情報や各金融機関が出している業務実態報告（ディスクロージャー）などを取り寄せ（ほとんどインターネットで取り寄せ可能、窓口でも配布している）預け先金融機関の経営状態をチェックしてみよう。そうようにして、安心できないと判断された金融機関には1000万円以上は預けないことだ。

格付け会社のサイト紹介

- ・日本格付研究所
<http://www.jcr.co.jp/>
- ・格付投資情報センター
<http://www.r-i.co.jp/>
- ・ムーディーズ・インベスターズ・サービス
<http://www.moody's.co.jp/>
- ・スタンダード・アンド・プアーズ
<http://www.standardandpoors.com/japan/>
- ・フィッチ
<http://www.fitchratings.co.jp/>

3. マンションIT化工事の決定に関して法務省見解発表

過半数の賛成で工事可能

昨年12月、法務省民事局はマンションのIT化工事に関する区分所有法の考えについて見解を発表した。これは、IT化工事が4分の3以上の決議が必要な「共用部分の変更」にあたるのか、それとも過半数ですむ「共用部分の管理」とみるのかについて述べたものであり、共用部分の形状や効用を著しく変えるものでなければ、過半数決議でよいとした。たとえば、ケーブルを通すために新たに管路を躯体内部に設ける場合は、共用部分の形状を著しく変えることになるので、4分の3以上の決議が必要だが、建物の外周に敷設し、外観を損なわない場合は、過半数でもかまわないという。

インターネットの利用者が急増するなか、政府としてもIT化による産業・社会構造改革を目指した国家的取り組みが行われており、今回の法務省見解もIT政策を後押しする意図がある。

ADSL普及でIT工事は必要なのか？

マンションIT化工事は、政府の積極策の中、ゼネコンを中心に熱心な売り込みが行われている。新築マンションは、軒並みIT化が進んでいるが、既存マンションにとって果たしてIT化工事は必要なのだろうか。

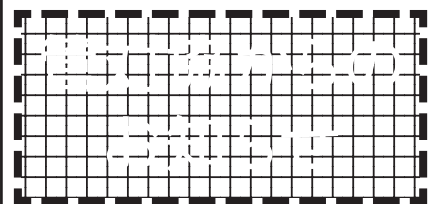
まず現在の一般的なインターネット接続の方法として、回線に注目して見ていくと 電話回線を利用したもの ケーブルテレビの回線を利用したもの 光ファイバーを利用したもの、に分けられる。IT化工事が問題となるのは、 の場合であり、回線を各戸まで引く工事を行うか、 の場合は、建物までは光ファイバーで、構内は電話回線ないしは無線という方

法をとるか、いずれにせよ何らかの工事が必要なのである。

IT化工事の目的は、インターネットの回線を太くし大量の情報のやりとりを可能にすることにある。それぞれの方法を十分に検討して、無駄な投資をせずに最大限の成果を得るための見極めが必要だ。

現在、電話回線を利用したADSLの普及が急速に進んでいる。普及率はずいぶんケーブルを抜かして高速インターネット接続では一番の地位となった。1秒間に8メガバイトという情報伝送スピードは、現在、インターネットを快適に利用するのに十分な速度である。ADSLが普及する大きな理由は、速度の速さと既存の電話回線を利用できる手軽さだ。しかもADSLは個人が自宅に引いた電話回線を利用して行うものなので、他の区分所有者に余計な費用は一切かからない。ここまでADSLが普及するなかで、光ファイバーやケーブルの利用のためにわざわざ工事を行う理由は少ないようにも思える。

ADSL以上の大量通信ができる光ファイバーが普及する条件は、大量通信が当たり前のインターネット世界が作り出されてくることである。それには、もう少し時間がかかるだろう。



1. 20周年記念イベント、記念式典開催

去る2月10日管対協20周年記念イベントと記念式典が、それぞれ池坊学園こころホールとコープイン京都にて行われました。

記念イベントは落語・狂言ジョイントコンサートとして、落語は「七度狐」を桂春菜さん、狂言は「昆布売り」を



茂山逸平さんと茂山童司さんがそれぞれ演じました。補助席も出すほどの盛況ぶり、春菜さんと逸平さんのトークや狂言の「笑い」や落語の鳴り物の実演など観客も直接参加して行われた「ジョイントコンサート」で演者と観客が一体となって楽しみました。

記念式典も来賓の方をはじめとして、管対協会員マンションやパートナー企業の方々120名あまりが参加して盛大に行われました。管対協設立当初から管対協の組織づくりや企画・運営に多大な尽力をいただいた(膳所ハイツ、ファミール伏見、マンハイム五条)また現在管対協顧問の折田泰宏弁護士、パートナー企業からは、管対協方式に大きく貢献していただいた日本ペイント販売西日本(株)そして管対協仲介業者推薦制度を発展させていただいた(株)都ハウジングに感謝状を贈呈いたしました。また、会場では完成した20周年記念誌も配布されました。

管対協20年の集大成として、かつ新たなスタートとしてふさわしい記念事業でした。

2. 工事部会

今回は、3月24日(日)午前10時マンションセンター京都セミナールームにて

テーマ:住設機器の共同購入
共同購入は、専有部分と共用部分の区分ができない給排水管などの設備を専有と共用を一体的に管理する

ことによって、建物全体の合理的な管理を可能します。

3. 会計部会

2月13日(水)19時よりマンションセンター京都セミナールームにて会計部会を行いました。

今回は、4月17日18時30分からの予定です。

アンケート実施のお知らせ

現在、会計部会では、非営利会計簿記の策定を目標にして作業を進めております。マンション会計にふさわしく明確で簡便な会計システム「管対協・標準管理組合簿記」を作り上げようとしています。つきましては、各マンションの会計実情の調査を行いたいと考えております。アンケート用紙を送りますので、ご協力いただきますようお願い申し上げます。

4. 工事見学会のお知らせ

管対協が毎年行っております「工事見学会」を下記の通り開催いたします。

この見学会は、「大規模改修工事ってなに?」「そろそろ大規模改修工事に取り組みなくてはならないが、なにから始めればよいのか」「よいよ大規模改修工事に取りかかる」など大規模改修工事について関心のある会員のために行っております。

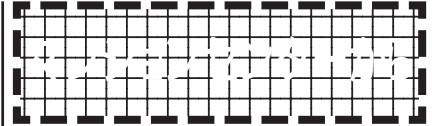
管対協 第14回工事見学会

日時: 3月3日(日)

午後1時~5時

会場: サンロイヤル新田辺
アカデミア 号館

(京田辺市草内鐘鉦割42-1)
(近鉄京都線新田辺駅東出口より徒歩17分)



京都市委託事業に関して

京都市よりNPO法人マンションセンター京都が委託され、企画・運営を行っている2002京都市マンションフォーラムが1月9日と2月9日に開催された。下京区の格致学区を対象に地域とマンションとのまちづくりにおける連携をテーマに会議を行っている。

議論の焦点は2つ。一つ目は、マンション居住者が地域活動へ参加する仕組みをどう作っていくのか。二つ目は、地域に受け入れられるマンション建設のあり方を考える上で、地域と開発業者との協議制度の仕組みをどう作っていくのか。

少子高齢化、地場産業である染め物業の衰退の中、地域に建っていくマンションを前提としながら、まちづくりの方法を模索するための議論が行われている。

先頃、国土交通省がNPOや民間によるまちづくり提言を行政が実現する仕組みをつくる方針を打ち出したが、このフォーラムは地域が自分たちでまちづくりを模索する先進的取り組みとして大きく育つことが期待されている。

摘録が京都市のホームページで見ることができる。

傍聴は自由。今回は、2月23日土曜日午後1時30分より大谷婦人会館、4回目は3月9日土曜日午後1時30分より京都私学会館205号室にて行われる。

編集後記 できるだけ多くの情報をお知らせするため、今回から紙面をリニューアルしました。管対協通信を複数部を送って欲しいとのご要望が寄せられております。できるだけご要望にお応えしていきたいと思っておりますので、必要な部数を事務局にご連絡ください。

新規入会

団体会員

団体会員なし

個人会員

山本 博 氏: グランコート洛北(京都市左京区)
 田代 智視 氏: K-city桂川1番館(京都市右京区)
 西脇 敬 氏: 友禅ハイツ(京都市右京区)
 江上 文夫 氏: レノヴァシオン嵯峨野(京都市右京区)

会員数	2002年1月31日現在
団体会員	200管理組合・23,012戸
個人会員	46名
賛助会員	7名

地区集会

管対協では、会員同士の情報交換・勉強会の場として、地区集会を開催しています。

左京・北・上京地区 中京・右京・西京・下京・南・東山地区 山科・醍醐地区 伏見・宇治・八幡・田辺地区 乙訓地区 滋賀地区

以上の6地区でそれぞれ開催日・テーマを決めて行います。集まりやすいように地区毎に開催していますが、参加したいテーマのあるときには、どの地区にもご参加いただけますので、事務局までご連絡ください。詳しいご案内をお送りします。

滋賀地区集会

日時 : 2月17日(日)午後2時~5時
 会場 : 守山アーバンライフ集会室(守山市勝部町137)
 テーマ : 管理費等の滞納問題について
 幹事 : 市吉淳子(ルネ大津)
 " 白石進(膳所ハイツ)
 講師 : 松田武夫(膳所ハイツ)
 " 佐藤雅(ラヴェスト大津)

合同地区集会 中京・右京・西京・下京・東山・南

日時 : 2月24日(日)午前10時~12時
 会場 : 西京極大門ハイツ集会室(京都市右京区西京極大門町21)
 テーマ : 続・高経年マンションの維持管理について
 幹事 [中京・右京・西京地区]
 " 清水雅夫(西京極ハイツ)
 " 中川徳子(四条グランドハイツ)
 [下京・東山・南地区]
 " 竹下敦子(石原住宅)
 " 徳田隆(九条住宅)
 " 濱田日出子(インペリアル五条)
 講師 神崎マリ子(石原住宅)
 " 佐藤芳雄(西京極大門ハイツ)

山科・醍醐地区集会

日時 : 3月10日(日)午後2時~4時
 会場 : 山科音羽マンション集会室(京都市山科区音羽野田町1-4)
 テーマ : 総会へ向けての準備などについて
 幹事 : 山崎賢二(向島NT3街区D棟)
 講師 : 太田嘉信(山科A・B棟住宅)