

第60回管理運営問題部会 議事録 (案)

開催日時 2014年11月9日(日) 14:00~16:00

開催場所 ブリリア多摩センター 集会室

出席者(敬称略・順不同)

常光、大山、小川、内多、長谷川、小幡、白石、二宮
以上8名

司会者 常光部会長

議 題

(第33回) マンション標準管理規約及び区分所有法等の検討

標準管理規約(単棟型)の読み、第7章会計(63条~65条)担当、内多さん

資 料 各自が国土交通省のHPからダウンロードし持参

- ・新旧対照表 マンション標準管理規約(単棟型)
- ・新旧コメント マンション標準管理規約(単棟型)
- ・パブリックコメントにおける主な意見の概要とこれに対する国土交通省の考え方
- ・第61条~63条、および第64条の補足資料(提供 内多氏)

議題に入る前に部会長より連絡会宛への相談内容の紹介があった。

過日行われたハロウィンイベント中に配布したパンフレットを頼りに、下記の相談が事務局に寄せられた。

【相談内容】

区分所有者1名より弁護士を通じて下記の訴えが管理組合に寄せられた。

- ①3年前より雨漏りの問題は発生していたにも関わらず、それを管理組合が放置していた。
- ②本年、当該雨漏りに関する補修工事を行ったが、その対応は応急的な処置に留まり、恒久的な措置とは言えない。その処理に対する管理組合の不備。
- ③3年間の雨漏りに対する住戸内の個人資産に対する賠償。

【概要と経緯】

建物は傾斜屋根と陸屋根が連続する形態であり、陸屋根部分で雨漏りが発生していたようである。訴えを起こした区分所有者によると、3年前より雨漏りが発生しており、本年、雨漏りの指摘が当該区分所有者よりあり、業者に依頼して雨漏りを調査したが、その原因特定までではできず、当面の応急的な措置を施す補修工事を実施。組合の役員も3年前から既に交代しており、3年前に同様の雨漏りに関する指摘があったかは現状は不明である。

【事務局の対応】

- ・3年前に当該雨漏りに関する指摘が、当該区分所有者より管理組合に寄せられていたのか、事実関係を確認し明らかにする必要がある。

- ・具体的な要求が明確ではない。3年間雨漏りに悩まされ、その精神的苦痛、および個人資産に対する賠償請求なのか、それとも工事是正を求めているのか。その辺りを代理人である弁護士とまずは話をして明確にする必要がある。

【部会員からの意見】

- ・当該区分所有者が3年経った現在、弁護士を立てて訴えを寄せることの意味が不明である。通常は、雨漏りを発見した時点で組合に話をするのではないか？何か別の思惑があるようにも思える。
- ・3年前に雨漏りに関する指摘があれば、当然、理事会で報告されているはずである。その議事録などを確認し、事実を確認することが先決である。
- ・屋根の防水は共用部なので、管理組合が適切に維持管理しなければならない。3年間放置していた事が事実であれば、明らかに管理組合側に責任が出てくる。

1. 議 題 （第33回）「マンション標準管理規約および区分所有法等の検討」

(1) マンション標準管理規約第63条（借入れ）

第63条 管理組合は、第28条第1項に定める業務を行うために必要な範囲内において、借入をすることができる。

第63条の条文、コメントを内多氏読上げの後、配布資料により以下の補足説明があった。

1) 本条の趣旨は第28条に定める修繕積立金等の特別の管理に要する費用に充てるため、修繕積立金を取り崩してもなお資金が不足する場合は、その不足分につき金融機関等から借入を行うことができる旨の定めである。

- ・管理組合が借入れを行う場合は、その都度、借入れについての総会決議を経なければならない。（第48条6号：第28条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取り崩し）
- ・借入れ計画の作成、住民説明、総会決議、金融機関への提出
- ・金銭消費貸借契約の締結、借入れの実施

2) 借入れの総会決議

共用部分の形状または効用の著しい変更や大規模滅失の復旧等は、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上の特別多数決議によるものとされているので、この変更や復旧のために必要となった借入れの決議についても、特別多数決議により決することとする。一方で、普通決議事項とされるその他の管理行為、例えば形状または効用の著しい変更を伴わない共用部分の変更や修繕等のために必要となった資金の借入れは普通決議によることとなる。

上記の説明を受けて、下記の通り議論を行った。

- 1) これまでに借入れを実施した管理組合は、今回の部会出席の管理組合では1組合（エステート鶴牧4・5住宅）だけであった。
- 2) エステート鶴牧4・5住宅では、先般の大規模修繕時に3.5億円の借入れを行った。借入れを行う際には2通り考えられる。一つは積立金を全て取り崩し、不足分を借入れする方法。もう一つは、積立金の内ある程度残し、不足分を借入れする方法である。エステー

ト鶴牧4・5住宅では、3.11の教訓から、大地震後の復旧にはある程度の費用が緊急に必要となる事を鑑み、後者の方法として、1億数千万円を積立金として確保し、不足分を借入れたとのこと。この対応に関しては、特に規約や内規として定めてはいないが、概ね戸当たり30～40万円を必要とするものとして試算した額である。

また、今回の借入れに関しては、7年間東京都からの利子補給があるため金利が安くなるとの好条件もあった。なお、借入れ金は、収入の先取りと考え、毎年の修繕積立金7千万円の内、5千万円を返済に当て、残金の2千万円が実収入となる。

→借入れは住宅金融支援機構から行った。法人の管理組合でなくとも借入れは可能であり、保証人はマンション管理センターと決まっている。なお、マンション管理センターには保証料を支払う。

3) 第61条2項では、管理費が不足した場合、組合員に負担を求めることができるとされており、借入れは、修繕積立金の不足のみに限定されていると考えられる。

4) 多摩ニュータウンでも、築30～40年のマンションが増え、修繕費用も増えてくる。修繕積立金の増額や一時金の徴収、または、資金と相談しながら修繕工事を進めるなどの、修繕工事のやり方等を考え、多面的に長期修繕計画を考えて行く必要がある。

→ただ、メンテナンスだけに重点を置き修繕計画を企てるのではなく、時代と共に、生活様式の変化や世の中の動向なども鑑み、修繕計画を検討する必要がある。場合によっては、建替えも視野に入れておく。

5) 既に2回目の大規模修繕工事を終え、次回3回目となる。設備関係の調査を行い、長期修繕計画、修繕積立金を見直したが、かなりの費用が必要であることが判明している。そうになると、やはり建替えを意識せざるを得ない状況でもある。(ホームタウン諏訪1-71 団地)

6) 高齢化問題で、EVを設置していないマンションでEVを新設するなどの対応もあるようだが、購入時に眺望などを優先し、好んで高層階を選択したにも関わらず、高齢になるとともに高層階の不便さを理由にEV設置を求めるのはいかがなものか？

EV設置にはかなりの費用がかかるため、高齢世帯は低層階に移り、高層階には若い世代が入居できるシステム作りが今度重要になるのではないか。

7) マンションと戸建では一長一短がある。メンテナンス面でいえば、戸建に比べ個人の負担は少ないように思われる。一方で、マンションの場合、何か事を進める上で合意形成が必要であるため、個人の意見で進める事が難しい。

→昨今では、高齢者になって戸建からマンションに転居するケースも増えてきている。

(2) マンション標準管理規約第64条（帳票類の作成、保管）

第64条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

第64条の条文、コメントを内多氏読上げの後、配布資料により以下の補足説明があった。

- 1) 本条の主旨は、管理組合の会計の透明性を確保するため、理事長に会計帳簿等の作成及び保管の義務を課し、組合員または利害関係人の請求に応じてこれを閲覧させるべきことを定めている。
- 2) 作成・保管すべき帳票類は、本条コメントでは、「管理委託契約書」、「修繕工事請負契約書」、「駐車場使用契約書」、「保険証書」などが追記されている。
- 3) 理事長の保管を補助する者として、「履行補助者」、「履行代用者」がある。前者に過失があった場合は理事長の責任となる。後者は、総会または理事会で決めることになっており、選任及び監督に過失があった場合は、理事長の責任が問われる。
- 4) 組合員名簿と居住者名簿は異なる。前者は区分所有者に関する名簿であり、後者は各世帯に居住する家族までを対象とした名簿である。いずれの名簿も閲覧に関してはプライバシーに留意する必要がある。
 - a) 個人情報の取り扱いに関しては、利用目的をできる限り特定し、本人の同意なく、利用目的の範囲を超えてはならないとされている。管理組合は、取り扱う情報量から、個人情報取扱事業者（5,000件以上の個人情報を個人情報データベース等として所持し事業に用いている事業者）とはならないが、これに準じた行動を行う必要があるため、不当に漏洩し、組合員が損害を受けた場合、損害賠償責任を問われることもあるので注意を要する。
 - b) 名簿作成の目的は下記の通りである。

組合員名簿：組合員（区分所有者）の確認、および管理費の負担者や議決権の特定。
居住者名簿：居住者間のコミュニティーの促進を図るため、人数、年齢の把握等。近年は災害や事故の際の緊急対応や、団地の構成を把握し修繕積立金計画などの見直しなどでも利用されている。
 - c) 組合員の中には、組合員名簿の作成上、必要な情報を求めた際に拒否をする組合員もいる。しかし、これは拒否することはできない。その理由は、区分所有者の確定ができず、円滑な管理組合の運営ができなくなること。ならびに、マンションを購入した際に、共用部分等の適正な管理のため、必要な範囲の個人情報については、共有者として管理組合に提供することを承諾して入居したものと考えられるからである。
 - d) 区分所有法の定める閲覧範囲は、管理規約と総会議事録のみ。会計帳簿や組合員名簿等の帳票類についての閲覧の義務付けはなく、区分所有者（組合員）や利害関係人から帳票類について閲覧請求があってもそれを拒否できる。しかし、組合員からの閲覧請求については、民法上、組合員は理事長に対する帳票類に関する寄託者と考えられるため、理事長は受任者もしくは受託者として帳簿類を閲覧に供する義務を負うもの

と解される。なお、標準管理規約では、組合員・利害関係人に対して閲覧に供しなければならないとされている。

e) 組合員名簿の閲覧範囲について問題とされるケースがある。組合員の「住戸番号、氏名、住所」は法務局で公にされている情報であるため拒否する理由はない。その他の情報については、管理規約や細則等に定めがあればそれによることとなるが、ない場合は、予め本人の同意を得たときに限る場合が多い。相手が利害関係人であっても、目的・必要性によって個別具体的に判断して対応するのが合理的である。

f) 居住者名簿の閲覧範囲について問題とされるケースがある。居住者名簿の記載項目は管理組合によって異なるが、組合員の同居者の氏名、電話番号、勤務先や通学先、生年月日まで記載されているものもある。これらの情報は非公開の個人情報であり取扱いに注意が必要である。

i) 但し、本条文でも「居住者名簿」との具体的な記載はなく、「その他の帳票類」とは、全て会計事務に必要な書類と考えられる。よって、帳票類に含まれないと解することもできるため、組合員も含め一切閲覧を認めないとすることも考えられる。

ii) 居住者名簿に記載される情報の内容と類似のものとして住民票がある。この住民票について閲覧や交付を受けることができるのは、「本人、その家族および閲覧や交付について正当な理由を有する利害関係者」とされている。

iii) 居住者名簿閲覧の取扱いについては、各々の管理組合での判断に寄るが、本人の同意を得ることを条件として、組合員名簿の閲覧と同様、閲覧の目的を確認し、その可否を判断し、閲覧させる場合には必要な範囲に限り閲覧に供することが出来るとするのが妥当である。

g) 「その他の帳票類」の閲覧については、管理規約や細則に閲覧に関する定めがあれば、それによることとなる。定めが無い場合は、申請⇒理由を確認⇒管理組合で判断⇒本人の同意を確認⇒閲覧との流れが一般的であろう。

h) 宅地建物取引業者から媒介業務のためにマンション管理業者に対して、例えば管理費等の滞納している売主である組合員の滞納額の開示を求められたときには、管理組合から管理業務を委託されている管理業者は、標準管理委託契約書 第14条により、売主である組合員の同意が得られない場合でも管理組合に代わって、その情報を書面により開示することとしている。これが認められるのは、開示制限の例外を定めた個人情報保護法の「人の生命、身体または財産の保護のために必要がある場合であって、本人の同意を得ることが困難であるとき」に該当するからとされている。

5) 帳票類の保管期間は下記の通りが一般的である。

【永久保管】

①総会及び理事会議事録、②管理規約改正関連資料、③業務委託・工事契約書・駐車場契約書その他の契約書、④訴訟関連資料、⑤その他、理事会において必要と認められた書類

【10年保管】

- ①現金出納帳、②預金出納帳、③管理費等台帳（未収納金関連資料を含む）、④備品台帳、⑤会計伝票及びこれと符号した領収書等証拠書類、⑥保険証書、⑦その他、理事会で必要を認められた書類。

上記の説明を受けて、下記の通り議論を行った。

- 1) マンション標準管理委託契約書 第14条に改訂があり、管理会社が管理組合に代わって宅地建物取引業者へ開示できる項目が以下の通りとなった。
 - ①売却する組合員の管理費・修繕積立金の月額並びに滞納がある場合はその金額
 - ②修繕積立金積立総額並びに管理費及び修繕積立金に滞納がある場合はその金額
 - ③本マンション（専有部分を除く）の修繕の実施状況
 - ④本マンションの石綿使用調査結果の記録の有無とその内容
 - ⑤本マンションの耐震診断の記録の有無とその内容（当該マンションが昭和56年6月1日以降に新築の工事に着手した場合を除く）なお、売却する組合員が滞納している場合は、管理会社は管理組合に代わって、宅地建物取引業者に対して、その清算に関する必要な措置を求める事ができる。
- 2) 個人情報とプライバシーは別ものであり混同してはならない。前者は個人を特定できるものであり、例えば「住所」、「電話番号」、「勤務先」などであり、後者は本人が公開したくない情報（財産、月給など）である。
- 3) 居住者名簿にはプライバシーが含まれている事が多いので取り扱いに注意しなければならない。また、活用できる名簿とするためには、現状が把握できる内容に更新されていなければならない。
- 4) 居住者名簿の閲覧に関しては、殆どの組合で公開していないのが現状である。3.11震災以降に、名簿の重要性が各組合でも考えられ、作成する流れが出てきている。ここで、各組合の組合員名簿や居住者名簿等についての取組状況を確認した。

○ホームタウン諏訪1-71 団地管理組合

組合員名簿と居住者名簿を作成している。組合員名簿は事務室に保管されており、閲覧請求があればそれに応じている。一方で、居住者名簿は、主に災害や事故の際に使用する事を目的としており、身障者や要支援者などの情報も記載し、防災倉庫に保管している。なお、各戸の連絡先については公開とし、全戸配布している。

居住者名簿作成に於いて問題となったのが年齢の記載であった。特に女性の方々の協力が難しいところではあったが、年齢構成を把握する上でも重要である。

○愛宕2丁目住宅管理組合

住民台帳として事務所内の金庫に保管されている。規約上は理事長のみの閲覧となっているが、現実には他の者も見れる状況ではある。今後は、緊急時の避難なども考えて、要支援者の情報や、その病名、常備薬などの情報も必要になってくるのではないかと。

○エステート鶴牧4・5住宅管理組合

- ・居住者名簿は事務所内の金庫に保管されており、家族構成や年齢、緊急連絡先等を記載したものである。なお、原本とは別に加工したものを保管している。
- ・居住者名簿とは別に、要支援者名簿を管理している。自己申告制ではあるが、独居老人、身障者等の内容を記載した名簿を、理事会、防災委員会、各階段委員に配布し、各階段委員は当該階段に要支援者が含まれる場合は、当該要支援者以外の居住者に口頭でその旨伝え、情報を共有し緊急時に素早く支援できるシステムとしている。
- ・名簿の内容はあまり細かくなると変化が激しくなるので更新が大変となる。内容を決める上ではその辺りも考慮する必要がある。
- ・防災委員27名、階段委員50名を含めた総勢80～90名程度で、緊急集合訓練を毎年行っている。災害時に最初に行う事は「安否確認」である。

○ブリリア多摩センター管理組合

今から4年程前に居住者名簿を作成。居住者名簿には、家族構成、年齢、特殊技能の有無、災害時のボランティア活動への参加有無、要支援者情報等が記載されており、管理事務室の金庫に保管。閲覧は災害緊急時に理事長、もしくは防災委員長のみと細則で限られている。今年度、自主防災委員会で更新を検討中であり、項目の見直しも実施している。

- 5) 先般開催された、日本マンション学会関東支部・セミナー「高齢者見守りと高経年化した管理組運営」のパネルディスカッションで、町田市の「藤の台団地」の取組が紹介された。藤の台団地は分譲が1,119戸、賃貸が2,227戸の団地であり、高齢者見守り支援ネットワークを実施している。

<高齢者見守り支援ネットワークとは>

町田市では、見守りの必要な高齢者に対し、高齢者の変化に早めに気づき必要な支援を行なうため、高齢者見守り支援ネットワークを実施しており、高齢者見守り支援ネットワークとは、地域の活動を支える町内会・自治会等や高齢者支援センター等の関係機関によるネットワークを構築し、近隣の人々が、支え合い、協力し合い、誰もが安心して住みなれた地域に長く暮らし続けられる地域づくり・まちづくりを進めていく仕組みとのことです。

- 6) 多摩市内においても、高齢者の見守り支援に動いている管理組合がある。自団地内で20名以上の見守りが必要な高齢者が居る中で、見守りネットを立ちあげた。現在のメンバーは理事長1名であり、実動でカバーする事が難しいため、現状は管理会社に協力を求めているとのこと。

①見守り対象者に、月1回管理員に電話を入れてもらう。

②清掃員に見守りを依頼。新聞ポストや電気などで異常を確認する。

③理事長自身の階段で1名の見回り対象者が居るため、試験的に自身が対応して、今後の活動の検討材料としている。

既にボランティアとして10名程度の参加表明を得ており、理事長の役職を離れてから、本格的にボランティアを立ちあげて活動する予定とのこと。

なお、今後の課題としては、見守りの具体的な施策、孤独死を抑える方策などを検討中のようなのである。

7) 見守りに関しては、居住者同士で行えるのが望ましい。特に自分の階段にどのような方が住んでいるのか？要支援者、独居人は居るのかなどは、最低限知っておかなければならない。しかし、これらを包括的に管理組合が行って行くには限度がある。一つは、何か事故が生じた場合の責任問題や、1年～2年で交代する役員制度では継続性を維持する事も難しい。自治会を作って活動する方策も議論された事もあったが、人が集まらないため進まなかった経緯もある。やはり、別途ボランティアNPOで対応する流れに頼らざるを得ないのかもしれない。

以上で本条の議論を終了した。

今回は第65条の「消滅時の財産の清算」に関してである。直近で直面している管理組合は無いが、今後は建替えが増えてくる事も考えられるため、諏訪2丁目の事例も踏まえながら議論を進める。

(記録 二宮)

次回 平成26年12月14日(日) 14:00～16:00

場所 ブリリア多摩センター 集会室