

# トマトマンション管理士事務所通信

2011年(平成23年)5月25日  
第00018号(隔月発行)

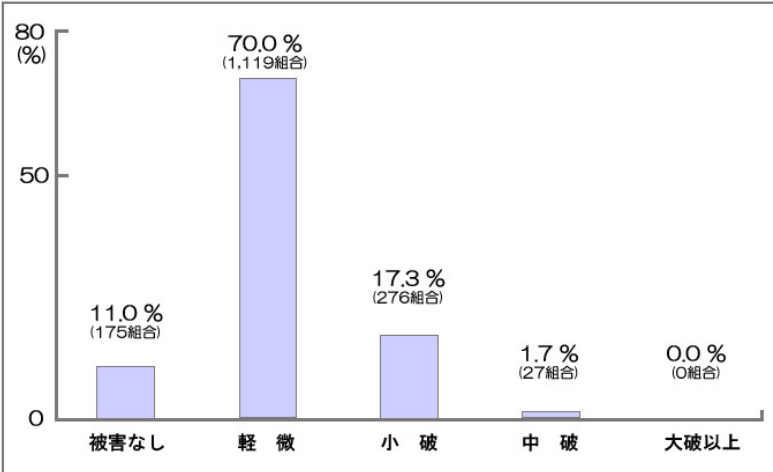
編集/発行者: 西岡 儀和

住所: 西宮市鳴尾町一丁目10-11-101

電話: 0798-47-8181

URL: [http://www.tomatohome.jp/z\\_mansion/toppage1.htm](http://www.tomatohome.jp/z_mansion/toppage1.htm)

## 【東北地方太平洋沖地震・被災マンション調査結果】



管理協(社) 高層住宅管理業協会は四月一日、東北地方太平洋沖地震(東日本大震災)で被災したマンションの被害状況調査のヒアリング結果を発表した。

調査は目視による一次診断で、東北六県の会員二十五社が業務委託する千五百九十八管理組合・九万三千三十戸が対象で、建替が必要とされる致命的被害の「大破」はなかった。大規模な補強、補修が必要な「中破」が一・七割、タイルの剥離、ひび割れ等の「小破」が十七・三割。外観上ほとんど影響がないと判断された「軽微」は七〇・〇割を占めた。(グラフ参照)

管理協では阪神・淡路大震災でも同様の調査を実施し

ており、兵庫県内のマンションのうち、「大規模復旧まで至らず」が千七百四十八棟で、全体の八八・一割を占めていた。「要大規模復旧」は二百十棟(十・六割)、建替が必要とされた「取り壊し」は二(一・三割)だった。阪神と比べると、今回の震災で分譲マンションを受けた被害は軽微にとどまったようだ。

また管理協は東北支部に「東北地方太平洋沖地震災害対策本部」の設置を発表した。安否確認等に追われ、建物調査まで手が回らない会員会社の要請に応じ、被災マンションに一・二級建築士やマンション維持修繕技術者を派遣し、被害状況調査を実施する。

また、被災管理組合からの相談専用窓口も開設した。専門の相談員が対応する。開設時間は平日午前十時〜午後五時。

TEL 03(3500)2721 (マンション管理新聞第836号より)

# 東日本大震災

## 被災状況 ヒアリング続

# 「中破」 1.7%

# 8割以上がほぼ 被害なし

## 管理協

# 被災被害、計画停電も

## マンション 管理センター 専用窓口開設

東日本大震災に伴い、(財)マンション管理センターでも三月十四日から震災関係の相談窓口を開設した。地震被害にあった管理組合から相談に対応する一方、計画停電に関する相談も受け付ける。マンション管理士や一級建築士資格を持つセンター職員が相談内容に応じて対応する。

三月二十四日現在で十件程度の相談が寄せられ、相談の中には事実関係は明らかでないが東北地方で被災したマンション住人から「市の応急危険度判定員から倒壊の恐れがあると言われ、どうしたら良いのか困っている」といった相談もあったという。

相談窓口の開設は平日午前九時三十分から午後六時まで。

TEL 03(3222)1624 (マンション管理新聞 第836号より)

## 《教えてマンション管理士たち》

### 質問

管理費等を滞納している組合員がいます。請求を続けていけば時効にならないと聞きましたが、そうでしょうか。

### 回答

債権は、一定期間が経過すると債務者が時効であることと主張する(援用する)ことにより、消滅します。時効期間は通常は10年ですが、マンションの管理費等の定期給付債権は5年です。ちなみに飲食店の代金債権(いわゆるツケ)は1年というように、短期の時効債権もあります。

ところが一定の事由があるところと、その経過した時効期間が振り出しにもどることがあります。これを「時効の中断」といいます。裁判、強制執行、債務者が債務を負担していることを承認することなどが時効を中断する事由です。

請求も時効を中断しますが、その請求から6ヶ月以内に、裁判等の強力な手続きに移行しないと時効中断の効力がなくなります。つまり、請求を繰り返していても時効は中断しないということです。

これは誤解の多いところですので注意してください。

# 国土交通省 改正規則との整合を図る

## 一部内容明確化も

### 「処分基準」改正へ

国土交通省不動産業課は三月一日、マンション管理業者の違反行為に対する監督処分基準の一部改正案を発表し、パブリックコメントを実施した。昨年五月のマンション管理適正化法施行規則改正内容に監督基準を合わせた形で、新設では修繕積立金等一ヶ月分未満の保証措置違反は業務停止十五日、月次組合会計収支書面の未作成は業務停止七日、未交付は指示処分としている。意見募集は三月三十日までだったのが既に終了している。夏前に改正する方針。

監督処分基準はマンション管理適正化法に基づき、平成十八年十二月十九日に策定。全部で十三の違反行為を挙げているが、今回改正案の対象は主に四つの違反行為に限定される。メインは「財産の分別管理業務違反」。省令は収納口座と保管口座を

分離する「イ・ロ」方式と収納・保管口座一体の「ハ」方式を新方式として規定した。

「イ・ロ」方式で、管理費を控除した修繕積立金等残金を翌月までに収納口座から保管口座へ移し変えないと業務停止三十日。旧方式でも一ヶ月超の移換義務違反は三十日だった。

新設の保証額違反では、「イ」方式は保証契約額が一ヶ月分未満の修繕積立金等の場合、「ロ」方式は、一ヶ月分の管理費用充当額に満たない場合、どちらも業務停止十五日。保証契約の未締結は従来同様の業務停止三十日としている。

新たに省令で義務付けられた月次報告では、毎月管理組合の会計収支報告状況を書面で作成し、翌月末までに管理者等への交付を規定しているが、処分基準も細かく対応している。

書面の一部未記載・事実と異なる記載は指示書分。管理者等への未交付も指示処分。管理者等未設置の組合において区分所有者等の書面閲覧請求に対する非協力も指示処分としてい

#### 月次報告書

その他自己財産や他組合財産との分別管理に關し、未措置を指示処分とした。

そのほかの違反行為

### 未作成は業務停止7日

「省改正に伴う措置で、ほかに表現の統一を図った。新たな罰則強化の基準変更をするわけではない」（不動産業課）と話している。（マンション管理新聞 第834号より）

「省改正に伴う措置で、ほかに表現の統一を図った。新たな罰則強化の基準変更をするわけではない」（不動産業課）と話している。（マンション管理新聞 第834号より）

## 最大月額積立金当り265円

### 国土省

### 修繕積立金でガイドライン

国土交通省は分譲マンションの修繕のため居住者が毎月積み立てていく「修繕積立金」の目安を発表した。積立金の目安は、実態の約二倍程度に当たる一平方メートル当たり月二〇〇円前後だった。販売時に積立金が低めに設定され、数年から数十年おきの改修時に積立金が不足していることが背

景にある。同省は今後、不動産業界に目安を提示し、販売時に消費者に説明するよう求める方針だ。同省は八十四のマンションの実例を調べて、毎月の積立額の目安を算出した。同省が示した積立金の目安によると、マンション全体の延べ床面積が五千万平方メートル未満で、一四階建ての場合、一平方

メートル当たりの平均月額額は218円だった。五千平方メートル未満では202円、一万平方メートル以上では、178円だった。また、二十階建て以上の場合には外壁の改修などにお金がかかることから、積立額の目安は月平均で206円だった。（マンション管理新聞 第839号より）

#### 編集後記

やはり、震災の影響は、かなり小さかった模様。すばらしい。大規模復旧まで至らずが、88.1%は、上出来です。共用部分、専有部分のそれぞれに、地震保険に入っていた事を祈るのみです。時節柄、管理費の滞納が増えています。意図的なのか、住宅ローンの滞納まで及ぶ深刻な事態なのかは、見極めが必要です。深刻な場合は、弊社のHP＝「平成の徳政令」を参考に、慎重な対応を・・・