

旭川マンション管理組合 連合会ニュース	2025年11月29日(第 23 号)
	特定非営利活動法人(NPO 法人)
	旭川マンション管理組合連合会
	発行者 会長 水島能裕(080-1979-1147)
	編集者 事務局長 佐々木 允(32-8810)

1. 規約改正…旭管連に依頼 11 箇所、

説明受けたい 12 箇所

今回の情報交流会のご案内（11月17日締め切り）の際、マンション管理規約の改正について、旭管連の取り組みを、お知らせしたところ、標題の結果となりました。

旭管連版管理規約を、ご自分のマンションに適合するよう自ら修正して使用されるマンションにつきましては、データをメールで送信します。旭管連に連絡ください。これは無料です。

旭管連に、自らのマンションに適合するよう修正を依頼される場合は、ホームページに掲載（または旭管連ニュース第22号掲載）の料金をいただきます。新しい規約をデータで送ると同時に必要部数を紙で作成します。

説明会の開催日時・場所をメールとショートメールでお知らせします。

2. 管理業務主任者試験合格勉強会

今回の情報交流会のご案内（11月17日締め切り）の際、管理業務主任者の勉強会の参加希望者は5人、説明を聞きたいは7人いました。

説明会の開催日時・場所をメールとショートメールでお知らせします。

今年は区分所有法などの大改正がありましたので、新しいテキストで勉強する必要があります。出版は3月になる予定です。それまでは、民法などの過去問を解いていきたいと思います。

3. マンション実務セミナーと新年交礼会

日時 : セミナー 2026年**2月14日(土) 13時30分**～16時30分

場所 : トーヨーホテル（旭川市7条通7丁目）

13:30～

1.旭川の大規模修繕の実施手順

講師 高橋健一さん(一級建築士・旭管連技術相談員)

14:30～

2.マンションの終活に備える

講師 佐々木允さん(旭管連事務局長)

15:30～

3.管理規約はどのような手続きで改正するのか

講師 水島能裕さん(マンション管理士・旭管連会長)

17:00から恒例の**新年交礼会**(6千円)を実施します。

賛助会員の皆さんと名刺交換をして、マンションの工事や運営の手助けとなる契機としましょう。来年1月に出欠のご案内をいたします。

4. 旭管連 情報交流会

2025年11月22日(土) 13:30～15:50 旭川市ときわ市民ホール 101号室

今回の情報交流会には 33組合 38人が参加しました。

あらかじめ提出していただいた各マンションの基礎資料(48組合分)は別掲しています。

1. 問題提起

佐々木允事務局長に、自分のマンションを例に問題提起してもらう

保険については、私のところでは共用部に掛けるだけでなく、入居している人が個人で個人賠償保険の特約をつけていなければ、漏水などのトラブルが起きるのではなかろうかということで、マンション総合保険の中に個人賠償1億円を入れている。

エレベーターは11階部分が2基、9階部分が1基で合計3基の保守料が年間74万円となる。

撤去計画の有無については、令和5年の10月から総会の決議をして、全戸の修繕積立金の中から、1戸当たり2千円を別立てで取壊し積立金としている。来年で築30年目になるが、そこから70年後の100年目には、わずか2000円を積立てても1億円になる。解体費用にこれを充てていきたい。

旭川版の管理規約には修繕積立金も解体費用に充当できるとの条文を付け加えている。マンションを撤去すると管理組合がなくなるので積立金は全額を区分所有者に返金しなければならないとの解釈もあるとのことなので、規約に入れて対応している。この点は重要な点だと考えている。

役員報酬については、自主管理なので月額1万円、他に毎月「便り」(ニュース)を発行

し、その他毎月の理事会議事録も作成し、文書作成費として月額 5 千円、合計 1 万 5 千円をいただいている。これはハッキリ言って報酬なんてものではない。時給でいえば 10 円くらい。自主管理やっているところは、堂々と報酬をうけるべきである。自主管理の理事長は片手間ではできない。それだけ管理組合に利益を還元している。ペットについては、ペット飼育可能のマンションが業務が増えている。

管理費滞納では、以前に 4 件の 3 百万円の滞納があった。競売などの売却代金の中から回収した。1 か月滞納があったら手紙を出す。2 か月になったら理事長が直接電話する。

ペット問題で、あるマンションでおばあちゃんが猫を飼っていた。それは違反だと言ってマンションから追い出した。今は配偶者が亡くなって一人暮らしの人が増えている。マンションでペットを禁止にしていれば隠れて飼う以外にない。私の所は前の理事長が一代限りとしていた。私が理事長になってペット可のマンションにした。その代わり、ペット細則とかペットクラブ細則を作った。ペット嫌いの人も納得いただけるような厳しい規則を作って運営しており、苦情は来ていない。

2. 事前に提出いただいた基礎資料

基礎資料は、48 個所のマンションが、事前に回答を寄せてくれたので、全て載せている。そのうち、今日会場に参加されているマンションは 33 個所である。

資料はマンション名を伏せてホームページに載せた。昨年も 2 回分をホームページに載せている。

3. 法人税

携帯電話のアンテナに屋上を貸している。しかし税金にもっていかれる。営利目的になるのか？

法人税がかかってくるのは、例えば駐車場をマンション住民以外に貸している場合、自動販売機をマンション入口の外に置いている場合などは、法人の収益として法人税を掛けてきている。

法人化していなくとも、税務署は「みなし法人」として課税している。たまたま課税されていないところも聞くが、原則は課税されることになる。

マンションは駐車場用地などを取得するため、総会で決議して法人格の登記をしていると北海道から毎年 2 万円の法人税の均等割りが課税される。これは全国では非課税になっているところも多く、私たちも道の税務担当課に申し入れをしたが、いまだ条例を変えて非課税にはなっていない。

4. 孤独死

孤独死について、統計的な目安として死後 8 日以上を経て発見された場合とされている

が、今回初めて項目として設けたが意外と少ない印象だ。

5. 管理の一部委託

マンションの管理の「一部委託」の内容を知りたい。会計事務のみ管理会社に委託しているとの話があったが、他の業務はどうか。

管理員を管理組合が募集して、最低賃金で労災保険だけ掛けて独自に雇用している。

廊下の掃除はマンション住民に募集をかけて、独自にお願いしている。もちろん報酬は支払っている。ワックス掛けは年2回業者を入れてやっている。日常的な清掃の用具などは、管理組合で用意している。古いマンションでは女性の単身住民が多い。「時間があつたら小遣い稼ぎしませんか」と声をかけ、大体月2〜3万円をお願いしている。インフルエンザが流行し始めたので、今週から共用部分の消毒を週2〜3回お願いしている。

労災保険は管理員2名(1日交替)・清掃員1名の合計3人で年間1〜2万円程度である。

法人格はなくとも雇用は可能か？ 理事長が雇うことになるのか？

理事長個人ではなく管理組合がみなし法人として雇用する。個人情報を守りなさいなどのごく普通の雇用契約を結んでいる。

6. マンション総合保険料の半減

保険料を以前は63万円払っていた。今年は、昨年の保険のセミナーを受けて、管理組合が別の保険会社と直接交渉したら、条件は変わらず25万円になった。

保険の再調達(構築)価格が5億円と2億円では保険料が違ってくるので、それらの条件をよく確認することが大切だ。昨年保険会社を替えたら大幅に下がった。個人賠償を全戸に1億円掛けている。

部屋を賃貸に出した場合など個人で保険に入っていなければ上下でトラブルになる。それを防ぐため、全戸個人賠償を付加した。それでも保険料はそれほど高くはならない。

水漏れがあった。屋上で落ち葉が排水ドレンに詰まって屋上がプール状態だった。管理会社はその点検を怠った。管理会社は保険会社にそのことを言っていなかった。管理組合は当初そのことを知らされていなかったなので、漏れた部屋は泣き寝入りになった。そういう面を新たにきちんと説明を受けて契約をした。管理会社に任せておいては駄目だ。

消防の関係の点検も管理会社が使っていた会社を替えて別の業者と契約したら価格が大幅に安くなった。

7. 管理会社への一部委託

会計だけを管理会社に任せて、毎月の会計報告・予算案も管理会社から出してもらっている。自主管理して15年経ったが、修繕は普通管理会社から見積請求が来る。自主管理だと管理組合が直接発注する。

管理会社経由で来たら、管理会社は2割上乘せしてくる。しかし、その考えは間違っ

いる。管理会社が上乗せしたらそれは背任だと思う。私の所は、それは絶対許さない。マージンを上乗せするのが当たり前だとするのは、もともと管理会社には高いお金を払っているのだから、その考え方は違うと思う。

管理会社が修繕する会社に依頼したのであれば、その手数料を含めて管理会社には支払っている。外注した見積書に上乗せする等は認められない。しかし、実態は工事をした会社からではなく、管理会社から請求が来ている。

管理組合が直接雇用している人は、所得税の申告をしているのか？それは個人所得なので、雇用されている人が年金などの所得と一緒に確定申告するかどうかは、その人の事情によると思う。

自主とか一部委託とか全面委託とかあるが、どのくらい費用がかかるのか。自分の所では管理員が2名いて一人5万円の二人で10万円支払っている。皆さんが実際どのくらいでやっているのか知りたい。

76戸のマンションだが、滞納の回収手続きも1万5千円の一部委託の会計さんがやってくれるのだろうか？

それは管理会社ではなく、理事長がやっている。

会計委託はでは、毎月の収納と記帳および毎月の理事会に報告をしている。さらに、決算と予算の作成もやってくれている。

8. 水道関係

貯水槽の点検などはどうしているのか？

直圧式では問題がなく、動力の電気代もかからない。一般には2~3百万円の値段の高いブスターポンプを2台つけているところが多い。しかし、実際にはブスターポンプが稼働しなくとも水が上がるので、稼働していることは少ない。

7年前のブラックアウトの全道停電のときに、停電になってトイレも使用できなかった。旭川は大体11階までは、ポンプが無くとも水流は弱い水は上がる。

そこで停電の非常事態の時だけ、バイパスでホースをつないだルートに切り替えて水を供給する設備をつけた。20万円くらいの工事費だった。通常使用の時に水が逆流しないように逆流防止弁も設置している。

停電になると誰でも操作できるよう番号をつけてバルブを開ける手順を書いた説明書を貼っている。

9. 改めて保険

役員賠償責任保険には入っているか？

以前は損保ジャパンでは入っていた。年間200万円に値上がりすると言われ、共栄火災に変えた。そこには役員賠償保険はなかった。そこで役員がその職務で損害賠償を請求された場合の支払いは、管理費で対応すると規約に書き込んだ。

あるマンションで、来客駐車場にずっと駐車している組合員の別居家族がいて何度注意

してもやめないの、部屋番号と氏名を掲示板に出した。そうすると名誉毀損で理事長が簡易裁判所に訴えられて16万円の慰謝料の支払いの判決だった。そのマンションでは、それ以降誰も役員をやる人がいなくなり、マンション管理士に理事長業務を委託している。

年間15,800円の保険料で52年間やってきている。この保険は屋根からの落雪で来客の車が傷ついた場合などに出る保険で、実際に38万円が払われた。

しかし、専有部分の漏水などは、その区分所有者または賃借人に支払ってもらうので、各区分所有者には必ず火災保険に個人賠償保険を付加するようニュースで知らせている。付加保険料は年間2~3千円の非常に安いものである。

共用部分からの水漏れは52年間で昨年1件だけあり、それはブロックに囲まれた部屋の真ん中のパイプスペースであったため、工事が大変で33万円かかったが、保険からは出なかったの、管理費から支払った。

10. マンション管理士

マンション管理士という人が管理会社とは別にいるのか？

今から24年前にできた資格で当初は受験者も多く、合格率7%だったが、最近は8~12%だ。マンション管理士の3分の1は管理会社に在籍している。同時に、管理会社は、受け持っている30のマンションにつき一人は必ず置かなくてはならない資格が管理業務主任者で、こちらは合格率は20%くらい。理事長が自主管理するには資格は全く関係ないが、管理業務主任者に合格できるほどの知識があることが望ましい。それで旭管連では勉強会を行なう。

11. 管理会社管理者方式

全国的には管理会社がマンションの管理の委託を受けると同時に管理者（理事長）の業務も引き受ける事例が増えている。旭川にはないと思っていたが、そういうマンションの区分所有者の方から相談を受けた。たまたま今日の交流会の案内をしたら参加していただいたので、紹介したい。4年前にできたマンションで、90戸でスポーツジムとレストランがある。

管理の元請けは東京の販売会社系列で地元の管理会社が再委託を受けて実際の管理をしている。管理員さんはよくやっているが、管理員さんに物事を頼むとオーナーさんに聞いてみるという。3千数百万円払って買った自分たちがオーナーではないかと疑問に思っていた。オーナーというのは東京の販売会社兼管理会社のことだった。先日外壁に亀裂があるので修繕するという。まだ新しい建物なのに、もう修繕が必要なのかと不審に思った。連合会に相談をしたら、品確法（住宅の品質確保の促進等に関する法律）で引渡しから最低10年間にわたり、売主は「基礎・柱・外壁・屋根・雨水の侵入防止部分など」について瑕疵担保責任があると教わり、申し入れたところ、無償で行なうことになった。

買ったときに一時金で修繕積立金を百万円ほど支払ったので既に約1億円の修繕積立金がある。今のところ理事会はなく年1回の総会のみである。監事になってほしいと言われ、監事になった。理事会を作るのは非常に難しいと言われているが、今後、区分所有者の賛

同を得て、自分たちが管理に関われるようにしたい。

今は通帳も印鑑も管理会社が持っているが、別会社を作るので、そこに月 5 万円で管理者（理事長）の委託契約を締結してほしいと言われている。今のままでは常に利益相反になる。それで監事である私に印鑑を預けるので印を押してほしいと言われている。しかし、一人で責任を負うのは耐えられないので、監事会を作って複数人で対応したいと思っている。

全国で管理会社が理事長になる方式のマンションが新築で 35% くらいあると言われている。謳い文句は、「無料で理事長の仕事もします。もう日曜日の夜の理事会に出席する面倒なことはなくなります。無料にするのは理事会がないので、毎月の理事会に出席する必要がなく、議事録を作る仕事もなくなります。それで無料で理事長を引き受けます。」というものだ。全国 7 位の合人社は、自分が管理するマンションの 3 分の 1 は既に理事長になったと言っている。

国では昨年ガイドラインを作ったが、ガイドラインは法律ではないので守らなくとも罰則はない。全管連では管理会社が管理者（理事長）になるのは、適正化法で禁止してほしいとの要望書を出している。

管理費は 2 万数千円、積立金は 5 千円となっていて、普通は金額が逆だと言われた。今までは買っても住んでいない部屋が多かったが、住んでいる人が 6 割を超えたので、やっとサポート会とかを組織することができつつある。

12. 旭川市のマンション事情

旭川のタワーマンションは一番上 25 階の 2 億 5 千万円は旭川の人を買った。その下の 24 階以下の高層階の 1 億数千万円が売れていなくて、151 戸のうち、まだ 1 割が売れ残っていると報じられている。今年は 9 月入居開始の駅裏クリスタル橋渡ってすぐ左側の 78 戸のロジェのマンションも建った。旭川市としては珍しく年間 2 棟が建った。市の調査では、一昨年までの 10 年間で新築マンションは 6 棟しか建っていない。それで築 40 年以上の古いマンションが 6 割以上の比率となっている。1980 年以前のマンションは旧耐震基準で、築 45 年以上のマンションが該当する。

13. 大規模修繕工事費

業者さんの人手が足りないなどで、値上がりしていて見積が信用できないと思う点が多々ある。今は平時の見積がなかなか取れないと思うが、皆さんのところでどのくらいの金額で大規模修繕をやっているのか。

今年、2 回の大規模修繕見学会をやった。そこでは、工事金額も出されているので、このくらいの工事でこれだけの金額とわかると思う。大規模修繕は 1 戸当たり 160 万円が目安と言われている。それより高ければ見積書を再検討する。

14. 灯油の地下タンク

灯油の地下タンクがあり、上に汲み上げて給油している。700 万円とかかかって直している。十数年前に地下タンクの内部コーティング検査をなさいとのことと、お金がかかるので、既存の地下タンクを埋め殺しにして、地上に 990 ㍓のタンクを 2 個・3 個とおいたマンションがあった。その方がずっと安い。自分のマンションはその方法でやった。

15. 外国人の区分所有者

オーストラリアの人と中国の人の 2 名が所有している。1 戸は旭川市に代理人の方がいれば OK ということで、もう 1 戸は全く住んでいなくて、本州に代理人がいるとのことだが、色々の場面毎の同意書を書いていただいて、それに対応している。まだ問題はおきていないが、今後はどうなるのか？

来年 4 月から区分所有法が変わり、国内管理人をおくことができるようになる。標準管理規約でもその条項が設けられている。私のマンションは隣の部屋にネパールの人が 17 年間住んでいて、スープカレー屋さんを旭川に 3 店舗、札幌に 2 店舗、富良野に 2 店舗経営している。特に問題点はないが、管理費の納入が期限より遅れることがある。

ゴミ屋敷になっているような専有部分も管理人を置くことができる規定も設けられた。共用部分の管理人もおくことができるが、共用部分が管理できなくなると言うことはそのマンションの存続が問われる事態だと思う。

16. もう修繕が無理だと思われるマンション

旭川には、4 条 2 丁目に 5 階建ての賃貸のマンションがあり、誰も住んでいないが、危険だから入ることができない。私たちが相談を受けた分譲マンションでは鉄筋むき出しのところが 6 箇所ある。相談を受けていないところを含めると相当数のマンションが管理不全となっている。50 年くらい大規模修繕をやっていない。管理組合も機能していない。

5 月のセミナーの感想文に管理会社のフロントマンの方が、「旭川では、外観も組合運営もまともに行なわれていない物件が多い。終活自体がもうできない物件について、最終どう整理のかを確認したい。」と感想文を寄せられていた。(旭管連ニュース第 22 号 9 ページ)

役員のなり手がなくて、理事長・副理事長はともかく、名前を出しているだけの役員を輪番制にしたい。役員選任方法について規約に書く必要があるか？

規約に書かずに、必要であれば、細則をつくれればいいと思う。細則は過半数の普通決議で決められる。

管理規約に色々なものを放り込んでしまうとがんじがらめになってしまう。あるマンションで、「30 年間の長期修繕計画を作成する。それには 2 回の大規模修繕を入れる」との規約を作るとの相談を受けた。確かに国の長期修繕計画ガイドラインにはそう書いてあるが、規約に入れると行なう必要がない工事までやらざるをえなくなる。

昨年春の古賀先生のセミナーで勉強したように、大規模修繕は現況調査をまず行なって不具合のある個所を確定してそこを修繕すればよいと思う。ましてや築 50 年以上も経つと取壊し費用を考えて、どこまで修繕するのか、取壊し費用はどう確保するのか、マンショ

ンの未来を見据えなければならない。

国の管理計画認定制度があり、全国で約 3,200 件（2025 年 10 月）、札幌市で 74 件（2025 年 3 月）、旭川市は認定を受けたマンションはまだないと思う。

17. 設計管理方式

設計監理方式で大規模修繕をやっているところはどのくらいあるのか？

いくつかある。旭川市の一番大きな設計事務所の社長に会って、設計監理方式をやってほしいとお願いしたら、やりたくないとの話だった。なぜですかと聞くと、あまり儲けにならない、工事期間中の住民説明会をやるのに、月に 2 回ほど日曜日の夜に社員が出向かなくてはならない。ベランダの私物の撤去など面倒な事も多い、との話だった。旭川では設計管理方式は一般的ではなく、管理組合が直接工事会社に発注する責任施工方式が多い。それでも、昨年・今年の見学会を実施した 3 個所は設計管理方式で行なった。旭管連の技術相談員やマンション住民の 1 級建築士が一般には 400 万円が相場だが、その半額から 3 分の 2 程度で請け負ってやった。旭川ではやってくれる設計事務所が少ない。責任施工では、旭管連の賛助会員であるアイディーエフ・ひだの塗装・高組・盛永組等が実施している。旭川市では 220 のマンションが 20 年に 1 回大規模修繕をやったとして、 $220 \div 20 = 11$ 個所で毎年大規模修繕が行なわれることになる。

スマホで検索したら設計監理方式でやるといいと書かれていた。旭管連の技術相談員の高橋さんをお願いして、建物診断から工事業者の何社かのリストアップ、見積価格が適正かどうか、工事期間中に見つかった多くの不具合、それに伴う追加工事も含めて、全面的に相談にのってもらった。60 戸で築 46 年、大規模修繕は 26 年前に 1 回だけやっている。工事中に 820 個所の不具合が明らかになり、追加工事が必要になった。それらの追加工事代も含めて 9500 万円の工事費だった。

前回工事をきちんとやっていれば、追加工事は必要なかった。業者さんの良心が必要。コンサル料は別料金の 220 万円で完成までやってもらった。

旭管連では、技術相談員への相談は無料で、建物診断とか設計監理の業務は有料となる。

建物診断は全壁面の外壁打診検査とかやれば足場が必要だが、足場をかけて建物調査をやったのか？

目視でやってもらった。カメラを使えば、今は案外上まで検査できる。大規模修繕の足場代金は、工事費の 2～3 割と言われ、例えば 9500 万円の工事であれば 1900 万円から 2800 万円にもなる。したがって足場を組んでの建物調査は一般的には行なわれていない。私のマンションではゴンドラで建物診断をやった。

旭川では設計管理は少ないので、ほとんどが塗装会社やゼネコンの責任施工方式でやっている。塗装会社でも防水工事はやる。

18. 今回の規約改正の進め方

来年に給水・排水管の工事を、専有部分も含めて 1 億円でやろうと計画している。質問

は規約改正のことだが、いただいた資料に、規約改正はすみやかにおこなうことがきわめて望ましいとあるが、ほかのところでは、すみやかに行なう計画になっているのか？

その記述は、マンション管理士の試験をやっているマンション管理センターの雑誌の11月号の記述をコピーした。執筆者は政府の標準管理規約検討会の委員である佐藤元(げん)さんで、政府の見解と言ってよいと思う。

来年の4月1日以降は、自分のマンションの管理規約が以前のままで、「規約の改正」などの特別決議が全組合員の4分の3となっても、区分所有法が出席者(議決権行使書・委任状含む)の4分の3に改正されたので、これまでの規約は無効となり、法律が優先されることになる。

もう一つ大事なのは、そこに書かれているように、議決権行使書や委任状などの判断の基礎となる総会の議案書は、今までは管理費の値上げなら「管理費の値上げ」と議案の項目だけでもよかったが、これからは「議案の要領」を示さなければならない。

具体的には「決算・予算決議であればその内容を示し、規約変更であれば変更後の規約文言を全て示し、管理費・修繕積立金の増額であれば具体的な金額を明示し、大規模修繕工事であれば候補業者や金額を示し(業者選定の最終決定を理事会に一任するのであればその旨。)、あるいは役員選任議案であれば役員候補者を記載する必要があります。」

19. 除雪

今後は例えば除雪であれば、どういう業者にどのような条件で委託しているかも分かるような情報がほしい。排雪を含むとか、10cm以上降ったら早朝一番でやるとかの内容があればと思う。

先日相談があったが、駐車場の車が通る通路はブルトザーで除雪しているが、車と車の間の雪の除雪(手作業)をやってくれる業者を紹介ほしいとのことだった。雪が降った日にそれをやる人を探すのは難しい相談だったが、交流会の当日、賛助会員になってくれた「R&S合同会社」(代表原慎也)さんは、既に数カ所そのようなマンションの要望に応えているとのことだった。

20. 次回に期待するその他の事項

基礎資料の今の項目以外に、例えばペットのこととかも加えていきたい。

滞納者がいるが、弁護士さんに相談できるのだろうか？

先ほどの例では、売却(競売・任意売却)して回収した。滞納1か月目で、この次から滞納したら規約にあるように利息を取りますと文書で送っている。滞納1か月目・2か月目が大事。滞納したら毎月請求書を送る。連合会では弁護士相談を会員の場合は無料でやっている。非会員は30分5千円、1時間1万円の実費でやっている。

競売で早く売れるためには、空き室にしなければ売れない。住んでいるままでは売れるのは困難。滞納解消には早期対応が最も大事。

以上

5. 来年5月16日(土)のセミナー予告

マンション学会会長 齊藤広子横浜市立大学教授に「マンションの終活」をテーマにお願いします。著書や論文に、「マンションの終活を考える」(2019年6月、浅見泰司・齊藤広子編著)、「管理不全マンションにどう対処するのか」(マンション学:2024年4月)「管理不全の定義、実態と対応課題」(マンション学:2025年4月)、「固定資産税を通じた不動産の管理適正化の推進の可能性」(2025年7月、資産評価情報267号)等々多数。

マンション相談は、☎32-8810 (留守電になっていますが必ず折り返します)または 080-1979-1147 (水島)へ いつでも 電話ください。