



2017年12月 1日号 (第267号)

毎月1回発行

福管連だより

管理組合による管理組合のための団体
NPO法人 福岡マンション管理組合連合会

創立30周年記念誌「管理組合読本」 をお届けします！

福管連は、本年11月に、おかげ様で創立30年を迎えることができました。

昭和62年に、福岡都市圏の41の管理組合が集まり、「管理組合がかかえる共通の悩みをお互い持ち寄って意見を交換し、研鑽する中で問題解決を図ろう」という趣旨でスタートし、現在、正会員数675組合、約5万戸の団体に成長することができました。

これもひとえに、会員の皆様をはじめ、関係各位の多大なご支援とご協力の賜物と深く感謝申し上げます。

福管連では、創立30年の節目を迎えるにあたり、記念事業の一つとして、記念誌「管理組合読本」(非売品)を作成いたしました。

この記念誌は、西日本新聞 生活面「たちまち小町」や、福管連のホームページ「どうしよう? Q&A」に連載された内容をもとにし、判例、知恵袋、参考資料、付録資料などを加え、下記の6つの項目に分類し、A4判、248ページにまとめています。

管理組合の役員の方々の日々の管理組合運営に、ぜひご活用いただきたいと願っております。
11月末に、会員管理組合理事長様等へお届けする予定ですのでよろしくお願い致します。

<内容>

第1	総会・理事会運営編	第2	管理規約・管理委託編
第3	管理組合財務編	第4	建物・設備改修編
第5	生活ルール編	第6	保険・防犯防災・コミュニティ編



〔福管連事務局 年末年始のお知らせ〕

福管連は、年末年始、次のとおり休業させていただきます。

平成29年12月28日(木)～平成30年1月4日(木)

(平成30年1月6日(土)は休業させていただきます。)

<至 急 回 覧>

理事長				

【福管連だより 2017年12月1日号 目次】

30周年記念誌「管理組合読本」送付 お正月休み	……P1
平成28年マンション実態調査結果(福岡市)	……P2
〃	……P3
判例に学ぶマンション法(監視カメラ映像の閲覧)	……P4
〃	……P5
福管連正会員限定無料サービスのご案内	……P6
ファシレ湯布院荅番館大規模改修工事見学会報告	……P7
福管連会員サービスのご紹介	……P8

平成28年度マンション管理組合実態調査結果（福岡市）No.2

一戸当たりの月額管理費の平均額は 9,733 円 修繕積立金は 10,041 円

前回に引き続き、福岡市が実施した平成28年度のマンション管理運営実態調査結果を紹介いたします。（詳しくは福岡市HPをご覧ください）

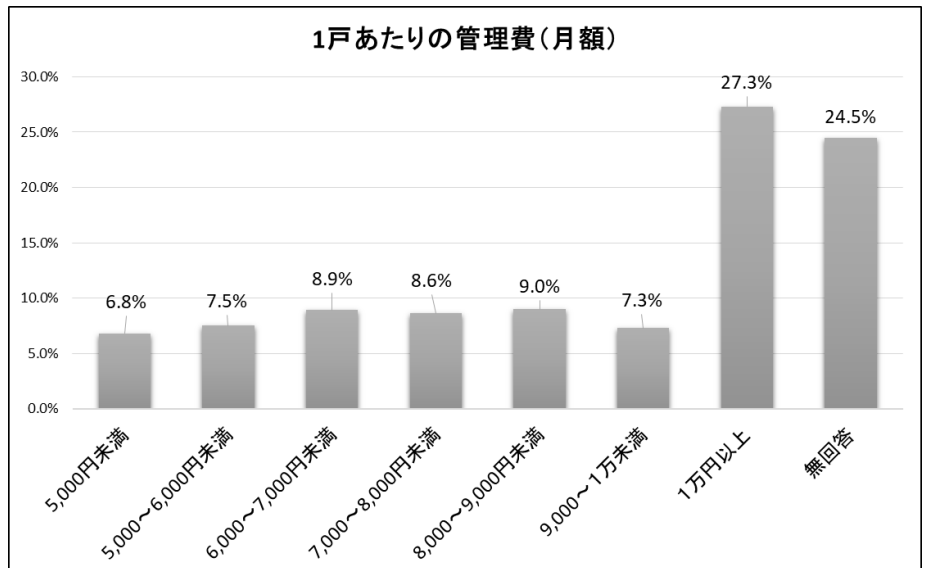
◇会計関係について

1. 1戸あたりの管理費

1戸あたりの月額管理費について尋ねたところ、「1万円以上」が27.3%で最も高く、次いで「8,000～9,000円未満」が9.0%となっている。平均管理費は9,733円である。

立地行政区別にみると、中央区の平均管理費が最も高く、11,024円となっている。

戸数別にみると、戸数が少ないほど平均管理費が高くなっており、19戸以下の建物では12,064円となっている。



2. 1戸あたりの修繕積立金（月額）

1戸あたりの月額修繕積立金について尋ねたところ、「5,000～1万円未満」が38.2%で最も高く、次いで「1万～15,000円未満」が23.7%となっている。平均月額修繕積立金は10,041円である。階数別にみると、高層階（11～19階）のマンションでは他と比べて、平均金額が10,696円とやや高いが、階数にかかわらず概ね1万円前後となっている。戸数別にみると、戸数が少ないほど平均金額が高くなる傾向にあり、19戸以下の建物では11,384円となっている。

3. 修繕積立金の額の決定方法

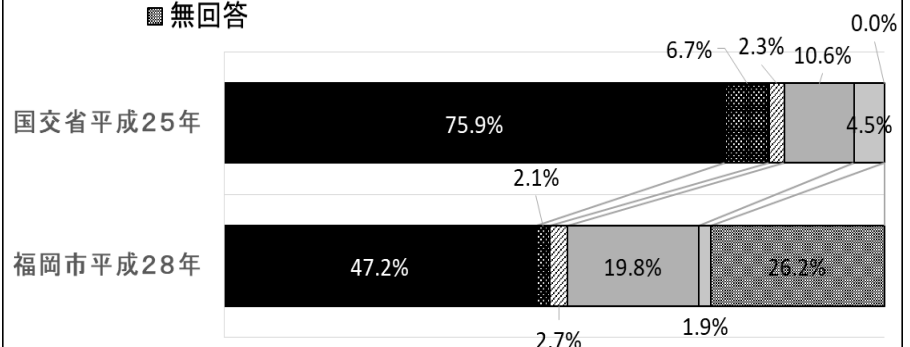
修繕積立金の額の決定方法について尋ねたところ、「長期修繕計画に基づく必要額から算出」が47.2%で最も高く、次いで「分譲時に分譲会社が提示した額」が19.8%となっている。

竣工時期別にみると、竣工時期が新しいほど、「分譲時に分譲会社が提示した額」の割合が高い傾向にあり、平成20年以降の建物では4割を超えている。

平成25年の国調査と比べると、「長期修繕計画に基づく必要額から算出」については国が75.9%であるのに対し28.7ポイント低くなっている。

修繕積立金算出方法 国土交通省と福岡市の比較

- 長期修繕計画に基づく必要額から算出
- 管理費の何%という方法で算出
- ▨ 他のマンションの例を参考に算出
- 分譲時に分譲会社が提示した額
- その他
- 無回答



◇修繕関係について

1. 大規模修繕の実施経験

大規模修繕の実施経験について尋ねたところ、「ある」が77.3%で約8割を占めている。竣工時期別にみると、竣工時期の古い建物ほど、「ある」の割合が高い傾向にあり、平成9年以前の建物では実施経験は9割を超えている。

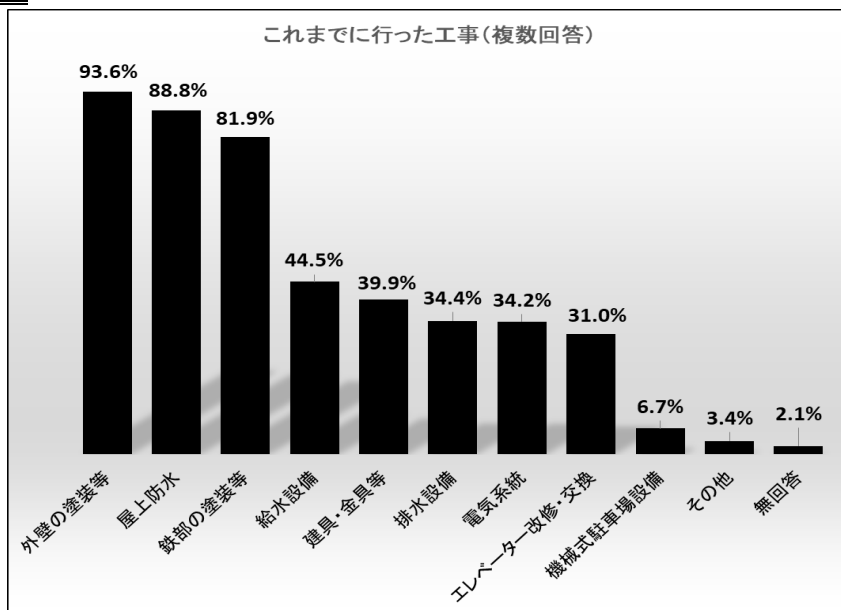
平成18年調査、平成23年調査と比べて、「あり」の割合は平成23年調査の62.5%からは14.8ポイント、平成18年調査の56.5%からは20.8ポイント高くなっており、「あり」の割合が年々増加していることがわかる。さらに、国調査の69.7より7.6ポイント高くなっている。

2. これまでに行った工事（複数回答）

大規模修繕の実施経験がある管理組合に、これまでに行った工事について尋ねたところ、「外壁の塗装等」が93.6%で最も高く、次いで「屋上防水」が88.8%、「鉄部の塗装等」が81.9%となっている。竣工時期別にみても、上位3項目の割合が高いことは変わらないが、昭和59年以前の建物については、「給水設備」、「排水設備」、「エレベーターの改修・交換」の割合も高くなっている。

平成18年調査、平成23年調査と比べても上位3項目の割合が高いことは変わらない。

国調査と比べると、「外壁の塗装等」、「屋上防水」の割合は高くなっているが、「鉄部の塗装等」は低くなっている。



3. 大規模修繕時の施工業者の選定方法（複数回答）

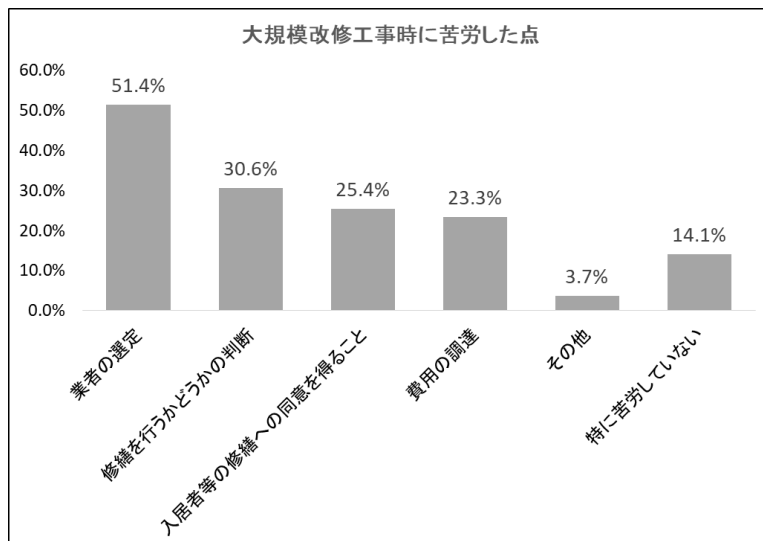
大規模修繕時の施工業者の選定方法について尋ねたところ、「複数の施工業者について比較検討」が79.7%で最も高く、次いで「管理会社に依頼した」が16.1%となっている。

平成23年調査と比べると、「複数の施工業者について比較検討」の割合は、平成23年調査の86.3%からは6.6ポイント低くなった。

4. 大規模修繕時に苦労した点（複数回答）

大規模修繕時に苦労した点について尋ねたところ、「業者の選定」が51.4%で最も高く、次いで「修繕を行うかどうかの判断」が30.6%、「入居者等の修繕への同意を得ること」が25.4%となっている。

平成18年調査、平成23年調査と比べ、「業者の選定」は増加傾向にある。



＜第9回＞判例に学ぶマンション法

松坂法律事務所 弁護士 岡田 美紀 氏

監視カメラ映像の無断閲覧と職員の責任

(大阪地裁平成21年9月16日判決)

1. 事案の概要

Aマンションには、防犯目的で48カ所に監視カメラが設置されており、常時、警備会社の社員によるモニター監視が行われています。また、Aマンションの管理組合には、住宅の区分所有者で構成される住宅部会と、店舗等の区分所有者で構成される施設部会が置かれていましたが、両者は管理費の運用等を巡って対立状態にありました。

そんな中で、管理組合の理事かつ住宅部会の管理委員であるXら5名が、臨時理事会の招集通知を管理組合事務所のFAXを用いて送信しました。

ところが、施設部会の管理委員らは、「この招集通知は理事長の承諾なく出されたものであり、犯人を突き止める必要がある」と考え、施設部会に雇用されている事務局職員であるYら2名に対し、誰が招集通知を送信したのか調べるよう指示をしました。これに従い、Yらは、管理組合事務所前のドア付近を映した監視カメラの録画映像を閲覧しました

そこで、Xらは、このような閲覧行為は、「自己の容貌等が撮影された映像をみだりに閲覧されない」というXらの権利利益を侵害すると主張して、それぞれ慰謝料5万円及び弁護士費用1万円を請求した事案です。

2. 裁判所の判断

裁判所は、以下の理由から、Xらの請求を認容しました。

(1) Yらに監視カメラ映像を閲覧する権限があるか

ア 事務局職員としての閲覧権限があるか

- 監視カメラの映像は、区分所有者の肖像権、プライバシー権等、人格権ないし人格的利益に直接関わるものであるから、事務局職員に過ぎないYらが、区分所有者の承諾なくして自由に閲覧する権限があるということはできない。
- 監視カメラに関する規約・規則がなくとも、Aマンションでは区分所有者でさえ所定の書式による申請書を出し、理事長の承認を得て初めて閲覧できることになっており、被用者に過ぎないYらが自由に閲覧する権限があるとは言えない。
として、閲覧権限を否定しました。

イ 管理組合役員から管理運営権限の委託を受けたことによる閲覧権限があるか

- 事務職員は管理組合の被用者として事務的な補助業務を行うに過ぎず、事実上日々の管理業務を行っていたとしても、法律上の権限があったとはいえない。まして、監視カメラ映像は区分所有者の肖像権・プライバシー権に関わるものであるから、カメラの運営管理についてYらに権限があるとはいえない。
として、閲覧権限を否定しました。

ウ これまでに区分所有者から異議が出たことがないため許されるか

- これまでYらは監視カメラ映像を閲覧して不審者等に対応してきたようであるが、本件は不審者ではなく区分所有者が映っている映像であり、Yらもこれを認識して閲覧しているのであって、事案が異なる。
として、許されないと述べました。

(2) 閲覧の違法性

ア Xらの招集通知送付は規約違反・文書偽造であり、事実関係を確認するための正当行為・緊急行為として許されるか

- 招集通知は理事長の意思に基づいて作成されたものと認められる。
- 本件は管理組合の内部対立が発端であって、区分所有者間の話し合いによって解決すべき問題であり、緊急性はない。
として、許されないと述べました。

イ 閲覧のみで第三者に交付しておらず肖像権は侵害されていないのではないか

自己の肖像を公表されない権利のみならず、閲覧されない利益も存在し、Yらの行為はこのような人格的利益を侵害した、と述べました。

ウ 施設部会の委員長が閲覧を追認しており、適法ではないか

個々の区分所有者の承諾が必要であり、施設部会の委員長には許可権限がないとして、適法にはならない旨述べました。

エ 権利侵害の程度が軽微で、損害賠償を発生させるほどの違法性がないかどうか

- 監視カメラは48ヵ所に設置されており、Xらは日々撮影されている状況にあるところ、生活の本拠であるAマンションにおいて自己の肖像が映っている映像を閲覧されることでXらは恐怖、不安を覚え、その後も不安感は継続しているため、精神的損害は軽微ではない。
として、違法性がなかったとは言えないと述べました。

3. 実務指針

- 監視カメラは防犯のために大変便利な機器ですが、録画した映像を映っている本人の同意なく閲覧、公表した場合には、本判決のように肖像権やプライバシー権の侵害となってしまう危険があります。監視カメラを設置する場合には、録画映像を閲覧するための要件・手続等について、あらかじめ規約・規則で定めておきましょう。
- 録画された映像は、個人が識別できる程度に鮮明なものであれば、個人情報として個人情報保護法による規制を受けますので、注意が必要です。たとえば、映像を録画するにあたっては利用目的を公表する必要がありますし（「防犯カメラ録画中」などの表示をするのが一般的です）、録画された映像が漏えい等しないように、安全に管理しなければなりません。こうした映像の管理方法等についても、規約・規則で定めておくのがよいでしょう。

福管連の正会員限定無料サービスのご案内 ぜひご利用ください！

新しく理事長に就任された場合、管理組合活動でどう対処したらよいか、お悩みになることはありませんか？ そんなときは遠慮なく福管連にご相談ください。

☆管理規約の無料診断

新法民泊（住宅宿泊事業）や災害時等、暴力団排除などの対応規定は入っていますか？

国交省の標準管理規約は、平成16年1月、平成23年7月及び平成28年3月に重要な部分が改正されました。また、来年3月15日より住宅宿泊事業の届出が開始される予定です。ご自分のマンションの管理規約がいざという時に役に立つものかどうか確認してください。福管連は無料管理規約診断サービスを行っています。

☆大規模改修工事の設計監理者および施工業者の募集手続き支援

設計監理方式による大規模改修工事实施に際し、設計監理者及び施工業者の募集手続き支援をいたします。また、大規模改修工事实施予定管理組合へ一級建築士を派遣します。（年1回無料）

☆福管連役員を理事会や総会へ派遣

マンション問題に経験豊富なベテラン役員を、理事会や総会に派遣し、問題解決のお手伝いをいたします。（年1回無料）

☆出前講座で講師派遣

「大規模改修工事の進め方」、「給排水設備改修の進め方」、「管理組合役員入門」、「マンションの防災と減災」などのメニューで講師を派遣いたします。（年1回無料）

☆管理組合の保存資料の電子化支援（データバンクサービス）

管理規約、委託契約書、総会議案書・議事録、修繕履歴など多くの資料を電子化し保存します。保存した資料は、24時間いつでもどこでもインターネットにつながる環境があれば閲覧が可能です。



☆福管連だより電子版の配信

現在、毎月1回会員管理組合様へマンション管理に関する最新情報を「福管連だより」として、回覧用と掲示用を送付していますが、組合員から個人としても入手したいという希望に応え、メールマガジンとして送信しております。

（申込方法）福管連メールアドレス（fukukan@fukukan.net）宛に、マンション名、お名前、配信先メールアドレスを記載し「福管連だより電子版希望」とお書きになり送信していただければ開始できます。



その他にも、無料法律相談、建物相談、保険相談などございます。（P8参照）是非ご利用ください。

「ファシレ湯布院壺番館」大規模改修工事の見学会報告

震災を乗り越え見事によみがえるマンション



【ファシレ湯布院壺番館】



10月21日（土）、福管連会員のファシレ湯布院壺番館様（地上7階建て・84戸・築25年）のご協力を得て、秋の大規模改修工事見学会（参加者25名）を開催しました。

昨年4月に発生した熊本地震では、大分県由布市湯布院町の当マンションも、大きな被害を受けられていました。

実は、この年の初めから大規模改修工事に入っていて、足場を組んでいざ工事に入るという時期に地震が起きました。震災により、建物の現状に変化があり、当初の施工範囲・仕様・工法から計画の変更が必要となりました。

工事を一旦中止し、震災にて発生した建物の状況、構造的耐震性や将来想定される地震被害の予測などを把握したうえで改修工事内容を見直し、審議を重ね、平成29年3月から新たな工事内容として再出発されました。

【改修計画の概要】

- ☞ デザインは、美しかった姿を再現する。
- ☞ 構造は、新たな耐震補強や弱かった部分の補強をして、耐震強度を増し、力強く生まれ変わる。
- ☞ 改修費用は、できるだけ抑える。

今回の工事は、通常の大規模修繕工事と異なり、耐震補強工事、エントランス改修工事、付帯雑壁修復工事を含めて行う工事となりました。管理組合様の素晴らしい合意形成力のもと設計監理者、施工会社が一体となって、この難しい工事に取り組み、工夫改善を行いながら着々と進められている現場を見学させていただきました。奥田理事長様をはじめ管理組合の皆様ならびに設計監理 藤井建築研究所 藤井先生、(株)カシワバラ・コーポレーションの関係者の皆様に感謝申し上げます。

なお詳細は、『マンションライフ福岡2018年春号』に掲載する予定です。

（資料提供）

設計監理 藤井建築研究所

施工会社 (株)カシワバラ・コーポレーション



福管連正会員限定 無料相談サービス

大規模改修や、滞納管理費等など、管理組合業務で、どう対処したらよいか、お悩みになることがあります。そんなときは遠慮なく福管連の会員無料相談サービスをご利用ください。

1. マンション管理全般のご相談（一般的な市民相談は正会員以外の方も受付）

●ベテラン役員がマンション管理に関するご相談をお受けします。

- ☛ご利用方法……来会または電話、FAX、メールにて
- ☛受付時間……月曜日～土曜日 9:00～17:00

2. 法律・修繕・保険に関するご相談（正会員限定）

●弁護士、一級建築士、ファイナンシャルプランナー（FP）が専門的なアドバイスを致します。

- ☛ご利用方法…◎予約制で当会事務所に毎月1回開催（申込先着順）
 - ◎当会正会員の理事長又は役員限定
 - ◎同一事案は1回のみ（2回目以降は有料となります。）
 - ◎相談日の1週間前までにご相談の要点（A4 1枚程度）を事務局へご提出ください。

名称	時 間	1 2 月		平成 30 年 1 月	
		日	担 当	日	担 当
法律 相談	第3土曜日 13:00～15:00 (30分 × 4組)	16日 (土)	弁護士 岡田 美紀 氏	20日 (土)	弁護士 村山 博俊 氏
修繕 相談	第2水曜日 13:00～15:00 (60分 × 2組)	12月、1月は相談会をお休みさせていただきます。 (ご希望がございましたら、別途対応いたします。)			
保険 診断 相談	第4火曜日 14:00～16:00 (60分 × 4組)	19日 (火)	FP 有田 裕輔 氏 野瀬 裕美子 氏	23日 (火)	FP 野瀬 裕美子 氏 有田 裕輔 氏

マンションライフ福岡 2018年春季号をお届けします。

- ★ 春季号を平成29年12月下旬に、この「福管連だより」をお送りしている宛先にお届けします。会員様の全住戸分と若干の余部を入れております。お手数ですが、居住者の皆様への配布を宜しくお願いします。

【福管連事務局】 窓口受付時間（平日・土曜）午前9時～午後5時
〒810-0041 福岡市中央区大名2丁目8番18号 天神パークビル3F

TEL:092-752-1555 FAX:092-752-3699

福管連ホームページ <http://www.fukukan.net>

Eメール fukukan@fukukan.net

マンション 110 番

検 索