

# 伊藤マンション管理士事務所通信

2020年(令和2年)11月25日  
第00075号(隔月発行)

編集/発行者: 伊藤マンション管理士事務所  
住所: 神奈川県相模原市南区旭町 15-33-710  
電話: 042-851-5056  
URL: <https://www.ito-mankan.com/>

# 「配当要求」で時効中断

## 競売取得者に 滞納管理費請 管理組合の主張認める

9/18 最高裁  
第二小法廷

管理費等の滞り、納がある住戸の滞り、強制競売時、管理組合法人が行った配当要求が、滞り、納管理費等について消滅時効を生ずるかどうかが争われた裁判で、最高裁第二小法廷は9月18日、一時効の中断の効力を認めることはできない」と判断した。東京高裁判決を破棄し、審理を東京高裁に差し戻す判決を言い渡した。

「時効の中断の効力を認めることはできない」と判断した。東京高裁判決を破棄し、審理を東京高裁に差し戻す判決を言い渡した。

「時効の中断の効力を認めることはできない」と判断した。東京高裁判決を破棄し、審理を東京高裁に差し戻す判決を言い渡した。

「時効の中断の効力を認めることはできない」と判断した。東京高裁判決を破棄し、審理を東京高裁に差し戻す判決を言い渡した。

# 事故前日に亀裂発見

## 管理員が 会社連絡も 県への報告、事故後に 逗子・斜面 崩落

岡村和美裁判長は、不動産の強行した配当要求における配当要求の効力が生ずるには「法定文書により、債券者が先取特権を有すること、配当要求の区分所有権が証明されれば、等納の支払い義務を

神奈川県逗子市で分譲マンション(築16年、38戸)敷地の斜面から土砂が崩落し、女子高生が死亡した事故で、神奈川県は10月31日の記者会見で、事故前日に管理員が斜面に亀裂を発見し、会社に連絡していたと明らかにした。管

「時効の中断の効力を認めることはできない」と判断した。東京高裁判決を破棄し、審理を東京高裁に差し戻す判決を言い渡した。

「時効の中断の効力を認めることはできない」と判断した。東京高裁判決を破棄し、審理を東京高裁に差し戻す判決を言い渡した。

大規模修繕工事費用試算でわかります！

住宅金融支援機構

修繕積立金 40 年間の収支計画も

住宅金融支援機構は 9 月 29 日、大規模修繕工事における費用の妥当性を判断したり、今後必要になる修繕積立金額を試算できる「マンションライフサイクルシミュレーション」長期修繕ナビ」を作成し、ホームページに公開した。必要な項目を入力するだけで、平均的な工事費と比較する形で自分たちのマンションの想定工事費が表示されるほか、修繕積立金について今後 40 年間の収支計画グラフやキャッシュフロー表も作成してくれる。使用は無料。大規模修繕工事業者による見積もり額の比較時、また長期修繕計画見直し時の検討資料として役立ちそうだ。

シミュレーションは 2013 年〜18 年に機構の「マンション共用部分リフォーム融資」を利用した 1550 件の工事費データを活用して作成した。このためシミュレーションができるマンションには制約がある。機構では「想定を超える範囲に ついても利用は可能」とした上で「乖離の幅は大きくなることに留意してほしい」としている。想定範囲は①30階建て以下②平均専有面積 100 平方メートル以下③105%値から75%値の間で表示した価格帯の中に示される。自分たちのマンションの工事費が、平均的な工事費と比べて、おおよそどの程度のポジションに位置しているのかを理解できる、というわけだ(写真参照)。実際の規模修繕時、業者が提示する見積もり金額が平均と比べ、また試算結果と比べて高い、また安い場合は業者に説明を求め、といった使い方もできる。収支計画については、40 年先まで試算するため、長期修繕計画に示された期間より、さらに将来の負担額を確認できるメリットがある。このため、例えばど の程度の時期まで値上げをすれば無理のない積み立てが可能なのか、といった資金計画の検討資料になる。融資を利用した場合、返済しながら適正な積み立てができる収支計画も確認できる。シミュレーションは機構ホームページで公開中。(マンション管理新聞 1150号)

### 各工事費価格

屋根防水改修:420万円(1.0万円/m<sup>2</sup>) ※建築面積あたりの単価

★屋根防水改修の価格帯(円/m<sup>2</sup>)

|                              |                              |                              |
|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 25%値<br>0.3万円/m <sup>2</sup> | 50%値<br>0.8万円/m <sup>2</sup> | 75%値<br>1.2万円/m <sup>2</sup> |
|------------------------------|------------------------------|------------------------------|

▲ 試算結果 1.0万円

**A社の屋根防水工事費用**

屋根防水工事は、シミュレーション結果よりも高いわ

物件所在地、住戸数など約30項目を入力するだけで試算ができる。ホームページには入力の仕事や試算結果の見方などについて丁寧な解説がある。写真は解説動画の一場面。

編集後記