

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/>

納管理費等の滞足りる」と判断した。審理した裁判官4人の全員一致組合法人が行つた配当要求が、滯納管理費等について消滅時効の中斷の効力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、「時効の中斷の効力を認めるることはできない」と判断した東京高裁判決を破棄し、審理を東京高裁判に差し戻す判決を言い渡した。
岡村和美裁判長は、不動産の強制競売手続きで行つた配当要求における配当要求の債権で時効中断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」が配当要求の区分所有者が滞納していった管理費等の支払い義務を

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1月31日の記者会見で、事故前日に管理員が斜面上部に亀裂を発見し、管理会社に連絡していたと明らかにした。管理会社は大京アーバン開発は砂災害特別警戒ステージ。逗子市を所管する県横須賀土木事務所によれば、管理会社が県に亀裂を報告したのは事故から5日後（2月1日）で、管

区域等を県内で指し、いことがあるが、それがひび割れだという具体的な話はなかつた。「同事務所」所長が施工を検討している。このとき、亀裂の話はなかつた。一方、逗子市先の調査会社が午後に伝えたといふ。このとき、亀裂の話はなかつた。この度、本復旧工事の費用が概算で約5400万円になることが市への取材で分かっただけで、管理会社はもう一度調査に来る機会があれば見てほんとだ。この度、本復旧工事の費用が概算で約5400万円になることが市への取材で分かっただけで、管理会社はもう一度調査に来る機会があれば見てほんとだ。

万円の費用負担について協議を行つてゐる。協議では「管理組合が判例を云され、市が斜面を直すことによつて、斜面下の市道の安全性が保たれる利益もあるのではないか」という話が出た」(同部)。市としては「第二義的には原因考負担といふのが

方債の元利償還金の7割を国からの交付税で賄う緊急自然災害防止対策事業債の活用を考えている。今年度で同事業債は終了予定だが、年度内に工事に着工した場合は利用できるため「12月の議会に出せるよう準備できれば」と話している。(マンシヨン管理新聞 11号)

納管理費等について消滅時効の中斷の効力を生ずるかどうかが争われた裁判で、判決文によれば、事件の舞台になつたのは千葉県の団地型マンション。管理費等が滞納された住戸が2戸、1年4月、強制競売の開始決定がされたことに伴い、同管理組合が同年6月、滞納管理費等につれて差し押しがされた。このことはできない」との判断した東京高裁判決を破棄し、等につけて差し押しがされた。

事故前に発見され
た事例を斜面子落
し崩れで報告する。
会社連絡も管理員が

た。市は年内の市議会に工事に係る予算を上程したい意向。(同)工法はのり市経営企画部によれば、現在管理組合と本復旧工事費と4月に完了した応急工事で要した費用に本復旧工事については、道路のり面等の対策工事で施行できる地

最高裁廷法小二第9/18

時効中断

組合の主張認める

最高裁法廷

権について「差し押さえ」に準ずるものとして時効中の効力が生ずるには、債務者（前区分所有者）が配当要求債権について配当異議の申し立てを要する」と判示されるに至ったことなく売却代金の配当等の交付が実施されるとのケースでは、強制競売が取り下りられていたた

権について「差し押さえ」に準ずるものとして時効中の効力が生ずるには、債務者（前区分所有者）が配当要求債権について配当異議の申し立てを要する」と判示されるに至ったことなく売却代金の配当等の交付が実施されるとのケースでは、強制競売が取り下りられていたた

繼承した」とし、訴えを起こして、新区分所有者に滞納管理費等と遅延損害金の支払いを求めた。これに対し、二審の東京高裁判決は、「配当要求債権に

るためには「法定文書により債権者が先取特権を有すること」が配当要求手続き時に「証明されれば足りる」と判断。〔管理組合が先取特権を有するところが競売手続きで証明されたかどうかを審理していく」とし、審理を差し戻した。(マンション管理新聞 11号)

専門家による「シミュレーション」は、住宅金融支援機構が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。

専門家による「シミュレーション」は、住宅金融支援機構が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。

専門家による「シミュレーション」は、住宅金融支援機構が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。

専門家による「シミュレーション」は、住宅金融支援機構が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。

専門家による「シミュレーション」は、住宅金融支援機構が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。

専門家による「シミュレーション」は、住宅金融支援機構が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。

専門家による「シミュレーション」は、住宅金融支援機構が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。

専門家による「シミュレーション」は、住宅金融支援機構が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。

修大規格模

積立金繕 40年間の収支計画も

住宅金融支援機構

各工事費価格

屋根防水改修:420万円(1.0万円/m²) *建築面積あたりの単価

★屋根防水改修の価格帯(円/m²)

25%値 0.3万円/m ²	50%値 0.8万円/m ²	75%値 1.2万円/m ²
 計算結果 1.0万円		

A社の屋根防水工事費用
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

