

マンション Life

魅力ある環境
明るいマンション生活を考える

埼玉管ネット
Communication
Network

2018年2月15日発行
第122号

発行所・編集／NPO法人埼玉管ネット（埼玉県マンション管理組合ネットワーク） 編集人／栗原照明

〒336-0017 埼玉県さいたま市南区南浦和3-3-17豊曜ビル2F

Tel 048-887-9921 事務所Fax 048-887-9924 相談専用D-Fax 020-4664-6209



全国マンション管理組合連合会（略称 全管連）会員 NPO埼玉管ネットは全管連を通じて国交省に意見書を提出しています。
埼玉県マンション居住支援ネットワーク（会員）・理事団体



新会員
マンション
紹介

第3回大規模修繕工事
平成26年8月実施

西武小手指ハイツC棟

所沢市小手指市
鉄筋コンクリート造
7階建
1棟 戸数119戸
竣工年月 1978年11月



新春号

Winter

●新春のご挨拶

NPO 法人 埼玉管ネット 会長
栗原 照明… p.2

●当局を撃退した事例紹介 … p.3

●改正個人情報保護法 … p.6

●平成30年埼玉管ネット行事予定表 … p.8

新春の ご挨拶!

NPO 埼玉管ネット

会長 栗原 照明



2018年の年頭にあたり、まずは、会員の皆様方並びにご家族の皆様方のご健康とご多幸を祈念申し上げます。

慌ただしく、無我夢中で新年会長として過ごした昨年がなんとか無事に終了し、新たな気持ちで新年を迎えることが出来ましたことに感謝したいと思います。

本年も前年に引続き、各人其々が、希望に満ち溢れた悔いのない人生を生き抜いて参るよう埼玉管ネットと共に全力投球で前進して参りたいと存じます。

また今年は、私自身が実を

持つて昨年度得した教訓を糧に、いよいよ自らの舵取りを実践に活かしながら、率先垂範して副会長以下との連携・協力の下、再生埼玉管ネットを目指し、実行元年と改めて位置づけ、実践して参りたいと思っておりますので会員各位並びに諸先輩方の温かいご指導・ご支援・ご鞭撻の程、宜しく御願い申し上げます。

今年、前年施行の住宅宿泊事業法(民泊新法)の施行元年であり、マンションにとつては、最も重大な変遷の時期と云つても過言ではありません。自分達のマンションは、自らが大きいお節介をやり、自分達で責任をもつて仲間を募り協力しながら、維持・管理・向上を図るべく、専門家の助言の下、創造していくことが本来あるべき姿であると存じます。

是非、皆様！
共に、力を携え、理想を現

実に近付かせる為に立ち上がりましょう。私共も微力ながら応援させていただきま。宜しく御願い申し上げます。

今後の具体的なスケジュールですが、来たる3/15から民泊事業に対する事業者登録が開始されることになる訳ですが(ちなみに、埼玉県では観光課が受付窓口となります。)、マンション60年の歴史の中でも、マンションを宿泊事業に供するという、かつてない状況を迎えることになりました。

「民泊の禁止」あるいは「容認」と云う対立構図だけでなく、民泊自体の在り方の検証も視野に入りたいと考えております。我々埼玉管ネットの上部団体である全管連では、国交省の「マンション管理適正化・再生推進事業」に採択され、民泊に関する調査を行っております。2月には報告書がまとまる予定です。自主管理組合が多い団体としてどのような意識分布が得られるか期待しております。

一方で、16年11月に一般社団法人マンションリフォーム技術協会が実態を示した不適切設計コンサルの問題は、解決の端緒さえ見えていません。解決に向けて地道に取り組んで参ります。

熊本地震の復興も遅れております。住民の合意形成の難しさなどが要因ですが、熊本県マンション管理組合連合会を中心に、被災マンションへの支援活動も継続して行っております。

会員の皆様方のご活躍と当団体の更なる発展の為、今後共、マンション管理に関する各種情報の提供、電話や面談による相談対応、地方公共団体と連携したセミナーの開催などの取り組みにより、管理組合の皆様をはじめ関係者の皆様方への支援を積極的に行つて参りたいと考えておりますので、引き続き何卒、ご支援とご指導を申し上げます、新春のご挨拶とさせていただきますと思います。

【別件・お徳情報】

◎『マンション管理適正化診断サービス』のお知らせ

日本マンション管理士会連合会では、診断マンション管理士による「マンション管理適正化診断サービス」を実施しております。

* 診断料は無料です。

築年数だけで決まる保険料に納得されていますか？
数年前より火災保険料が大幅に値上りしております。

以下のような疑問や不満を感じたことはありませんか？
① マンション用の保険料はこの保険会社も一緒？
② 築年数が経てば経つほど、保険料が上がって困る。
③ きちんとメンテしているのに、築年数だけで保険料が上がるのは納得出来ない。
云々等。

遠慮なく事務局宛問合せ下さい。

税申告に疑義有（実例報告）！ 「当局を撃退した事例紹介」

M管理士 栗原 照明

私の顧問先・渋谷区道玄坂（築35年、複合用途型105戸）のM。屋上の外壁に携帯基地局のアンテナが設置されているのが発覚。「当局から税申告をせよ！」と一昨年、指摘があった。

当M理事会では私を含め、慎重に協議。Mの外壁は共用部分であり、管理組合に課税されるのはナンセンス。「携帯会社よりの賃貸料収入は、一時的に管理組合の受け皿・修繕積立金口座に保管されているだけ」と猛抗議。

一、我々は、「当該収入は各区分所有者に帰属するものと認識。便宜上、入金を受け皿（受入れ）口座として機能しているのみである。」と反論。

二、「当該収入は、持分割

合に応じ、各区分所有者が本来、受領すべきものと判断される。」と猛抗議。
実際、その後、管理組合は当該賃貸料収入全額を各区分所有者に分配。

三、その後、分配額同額を特別徴収金として管理組合に納める（当該収入は管理組合にとって非課税扱↓課税対象外扱と明確にする為に）。

↓ 本方式を組合員全員に周知徹底し承認を得る為に、総会を開催。議案として上程。普通（過半数）決議を取得・承認可決。

四、管理組合の会計処理は以下の通り。

① 賃貸収入は、入金時点で「預り金」として計上する。

②その後、毎会計年度未付で、「預り金」と「特別徴収金」とを相殺計上する

五、上記処理は、賃貸料収入が各区分所有者に帰属することを明確にする為に行う措置。

六、部屋のタイプ（床面積）別の分配金及び特別徴収金については、持分割合通りとする。

七、携帯会社との契約が解除され賃貸料収入が分配出来なくなった場合、特別徴収は実施せず、現行通りに戻す。

* 本議案が総会承認され、賃貸料収入は、実質所得と見做され、以下の方には、確定申告が必要になる場合があることを徹底させていただきました（雑所得扱い）。

① 一箇所から給与の支払いを受けている方で、給与所得及び退職所得以外の所得の合計額が20万円を超

える方

② 年金を受け取っている方で、年金以外の所得が20万円を超える方

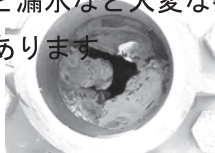
③ 2箇所以上から給与の支払いを受けている方で、主たる給与以外の給与の収入金額と給与所得及び退職所得以外の所得の金額の合計額が20万円を超える方

（注：以上が税務当局を撃退した一事例ですが、当局の税務担当官も色々な方がおり（個人差があり）、全てのマンションに一律にあてはまるものではないことも併せてご理解下さい。）

あなたのマンションは

大丈夫？

築20年を過ぎた建物は老朽化により放置すると漏水など大変な損害を被ることがあります



築33年経過した給水管の内部

ダイショウテックの設備リニューアル

により建物も暮らしも生き生きと！

マンション給排水設備リニューアル専門会社

株式会社 大勝テック

〒123-0841 足立区西新井 2-1-18

☎03-3856-2870

謹んで新春の
お慶びを申し上げます
平成三十年

ウレタン防水のリーディングカンパニー

株式会社ダイフレックス

本社 マンション改修チーム
〒163-0823
東京都新宿区西新宿2丁目4-1新宿 NS ビル23階
TEL.03 (5381) 1188
<http://www.dyflex.co.jp>

B V E
Building Value Engineering

改修工事中でも、居住環境を快適に!
ゴンドラ足場システムが、集合住宅改修工事のイメージを一新します。

日本ビソー株式会社 www.bisoh.co.jp

レンタル埼玉営業所 〒334-0068 埼玉県川口市新堀町3-11
TEL:(048)298-8852

マンション・建物 大規模改修

■東日本リニューアル事業部
東京支店・東関東支店・北関東支店・南関東支店
《お問合せ》 ☎ (03)3474-1941
■西日本リニューアル事業部
関西支店・福岡営業所
《お問合せ》 ☎ (06)6382-8410



YAMAGISHI ヤマギシリフォーム工業株式会社
<http://www.ymgs.co.jp>

安全快適追求企業

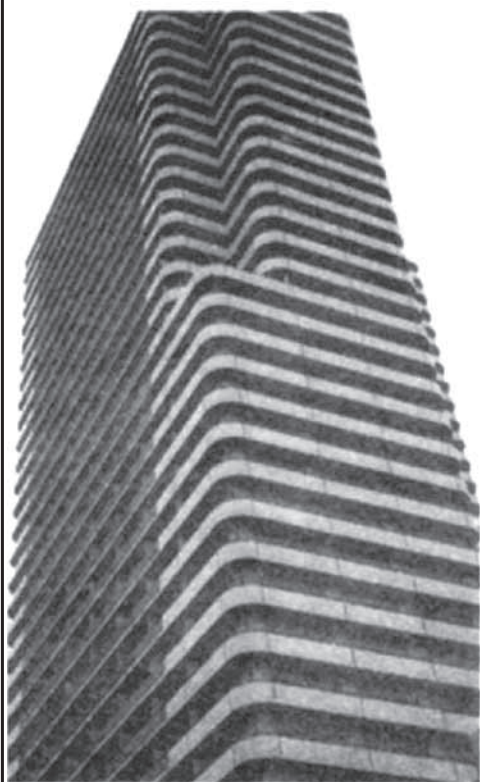
FBS
エフビー・エス・ミヤマ

株式会社 エフビー・エス・ミヤマ
〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町3-1-11

マンション管理組合様向け
リースでリフォーム
(窓・玄関ドア・手すり リフォーム)

株式会社 L I X I L (リクシル)
ビルリフォーム販売

〒331-0811
埼玉県さいたま市北区吉野町1-23-6
TEL:048-668-5084 担当:井口



納得、安心のできる管理

- ☆ 総合管理の受託から自主管理の応援まで
- ☆ 管理組合のニーズに合った管理システム
- ☆ 木目の細かい対応が出来ます

日本高層管財株式会社

本社東京都渋谷区代々木1-19-12新代々木ビル4階 〒151-0053
TEL 03-5388-4471(代) FAX 03-5388-6463

マンション管理員 50年の実績

おかげさまで
54th

安心の信頼、
信頼の建物管理サービスで、
みなさまの元気を暮らしを
実証します。

いざいき マンションライフサポート
ビルセンター

ビルセンター 東京都豊島区南池袋2-26-5 都立銀行池袋ビル4階
TEL:03-5952-1141 FAX:03-5952-0891
マンショングループ管理 池上支店大田区池上1134号
池上ビル管理 池上支店池上1134号
<http://www.builcenter.com/>

マンションの屋上防水には
25年間防水保証 屋上防水シート

POLYFIN
ポリフィン

<http://www.polyfin.net>

カスタージャパン株式会社
〒245-0053 横浜市戸塚区上矢部町2916
TEL:045-443-5102(代) FAX:045-443-5145



特定非営利活動法人
埼玉管ネツト
(埼玉県マンション管理組合ネツトワーク)

低汚染形複合外装仕上工法

アレスセラホールド工法

(特許 第2610085号)

資料のご請求、お問い合わせは

関西ペイント販売株式会社
建設塗料本部

低汚染セラミック変性フッ素樹脂塗料

アレスセラフッソ

低汚染セラミック変性ウレタン樹脂塗料

アレスセラレタン

本社 〒144-0045 東京都大田区南六郷3丁目12番1号
TEL:(03) 5711-8901 FAX:(03) 5711-8931

関西ペイントホームページ <http://www.kansai.co.jp/>

今日を支える、明日を変える。

タキロン グループ

www.t-matex.co.jp

タキロンマテックス株式会社 東京支店

〒108-8030 東京都港区港南2-15-1 (品川インターシティ A棟)
TEL (03) 5781-8150 FAX (03) 5781-8130



協和産業株式会社

マンションの資産価値を高めるため...

エントランス・玄関扉・窓・のバリューアップ

対策、防犯化へのリニューアルは、

30年実績の専門業者におまかせください

本社 〒336-0032 さいたま市南区四谷 2-5-11

<http://www.kyowazangyo.co.jp/> 0120-344-356

世紀を超えて 快適サポート

- ◎ 大規模修繕工事
- ◎ 各種防水工事
- ◎ 内装工事

- ◎ 給排水設備工事
- ◎ 防音工事
- ◎ 建物・設備診断



～ Total でご提案します ～

大規模修繕工事から設備改修工事、内装リフォーム、
充実したアフターメンテナンス体制で培った信頼が、
世代を超えた永いお付き合いを実現しています。

建装工業株式会社

首都圏マンションリニューアル事業部

〒105-0003 東京都港区西新橋3丁目11番1号

TEL 03-3433-0503 FAX 03-3433-0535

URL: <http://WWW.KENSO.CO.JP/>

東北支店・千葉支店・横浜支店・中部支店
関西支店・札幌営業所・福岡営業所

改正個人情報保護法

M 管理士 土屋公司

新春のご挨拶を申し上げます。昨年中は大変お世話になりました。本年も何卒よろしくお願い申し上げます。

昨年を顧みますとマンションを取り巻く環境が大きく変わり、去年五月三十日「個人情報保護法」が改正されました。改正前は五千人以下の個人情報を取り扱う事業者は法の対象外でしたが、改正後は、全ての事業者が対象となりマンション管理組合も「個人情報取扱事業者」に該当することとなりました。

また、少子高齢化の時代になり、年金暮らしお年寄りの為に「住宅セーフティネット法」も一〇月二五日に改正され、これにより分譲マンションも投資用として賃貸化が進み管理組合の機能が問われていきます。

今回は改正個人情報保護

法について考えてみました。

一、事業者が守るべきルールが定められました。

(一) 取得時のルール

個人情報取得した場合、どの様な目的で利用するか本人に分かりやすく伝える。いづどの様な場面で利用するのか明示しておいた方が良いでしょう。

(二) 利用時のルール

取得した個人情報を決めた目的以外には利用しないこと。もし、利用目的以外に利用する場合、本人の同意が必要です。この場合予め書面で残しておくことが必要でしょう。

(三) 保管時のルール

盗難、紛失が無い様、管理を徹底しましょう。情報漏洩がないよう安全に保管すること。

(四) 他人に渡すとき

個人情報をも本人以外の第三者に渡すときは、予め本人の同意を得ること。

次の様な場合、本人の同意を得なくても第三者に渡

すことが出来る場合があります。

①法令に基づく場合、警察からの照会があった場合にこれに該当します。

②人の生命、身体、財産の保護が必要な場合。

③公衆衛生の向上または児童の健全な育成推進の為に特に必要があるとき。

④国の機関等が法令の定める事務を遂行することに対して協力する必要がある場合であって、本人の同意を得ることにより当該事務の遂行に支障を期す恐れがあるとき。

⑤委託等により、マンション管理会社へ業務委託するとき。

(五) 本人からの請求

本人から個人情報の開示を求められたとき、請求に応じ開示、訂正をするとき。

二、今回の改正で新しく、「要配慮個人情報」が導入されました。

これは、人種・信条・社会的身分・病歴・前科・前



歴・犯罪被害情報・身体障害者・知的障害者といった情報で本人に対する不当な差別又は偏見が生じないよう、その取扱いには充分配慮を要するもの。これらは、自身の問題として考えれば、他人に教えたくなければ知られたくない情報です。

また、これらの情報には実際とは異なるが、他人から想像できる情報も含まれます。これには、性同一障害も含まれると解されます。改正個人情報保護法では、要配慮個人情報の取得は、原則、禁止としています。また、事前に本人の同意が必要です。したがって、業務遂行上、最低限の要配慮情報のみ取扱うようにすることが重要であり、マンション管理組合としては、新たに入居した方に対し

私たちは、人・街・暮らしを元気にします

資産価値

を 考 え る マ ン シ ョ ン 管 理

私たち大和ライフネクストは、
お客様の大切な財産であるマンションの
資産価値の維持向上が最も
重要なミッションだと考えています。



(お問い合わせ)

大和ライフネクスト株式会社 事業開発部

〒336-0018 東京都港区赤坂五丁目1番33号

TEL : 0120-54-4068 FAX : 03-5549-7059

マンション管理業者登録番号・国土交通大臣 (4) 第060755号

当社サービス内容や見積り依頼、
その他建物施設運営管理に関する
ご相談を承っております。
お気軽にお問い合わせください。

し、名簿に男・女の性が疑わしいので「あなたはゲイですか?」と尋ね、本人はそうです。内緒にしておいて下さい。と申し立てられた場合、「要配慮情報」に含まれると解されますので、その取扱いは十分注意が必要です。



三、次に、「管理費、修繕積立金」の回収方法ですが、理事会報告の際、滞納月数、金額と合わせて、人数の報告が多く、管理組合でされていると思います。

この場合氏名公表をする、個人情報保護法に違反し、名誉棄損にあたるかどうかですが、改正個人情報保護法では、マンションの場合、部屋番号だけでも、個人情報に該当します。

現在多くの管理組合では、未収金総額だけが一行で記載され、部屋番号ごと

の滞納額を示す未収金内訳明細は記載されない傾向にあります。

しかし、「正しい情報開示を行い、透明性を確保し、説明責任を果たす」という基本原則からすれば戸別の内訳明細を示さないのは説明責任を果たしたとは言いがたい、元々支払う意思のない滞納者の氏名公表を控えてきたのは、適正な対応とは言えません。管理費等の滞納者の氏名公表基準を作成し、総会で可決承認した上で、「滞納者に対し、払わなければ氏名公表をせざるを得ない」との事前告知を行い、納入を促すのが、適切な個人情報の扱いと考えます。

公表される者からすると、他に裁判、差押え等の法的手段があるながら、マンションの全区分所有者に名前を公表することは名誉毀損(きそん)となり、不法行為に該当するので、管理組合や理事長に対して損害賠償請求の裁判を提起することもあり得ます。

事例においては、マンションではありませんが、別荘地の管理費の滞納者に対して立看板を立て、氏名を公表し、ゴミ置き場の利用にも経費が掛かるため、管理費を正當に支払っている者と未納滞納者との差別化を明確化する為の判止むを得ない措置であり、利用に制限を加え規則を強化した極端な事例であることを申し添えますので、呉れられも誤解なきようご理解下さい。引いては、管理費の支払いを促す正當な管理行為の範囲を著しく逸脱したものと云い難く、原告らの名誉を害する不法行為にはならないと解するのが相当である。という判決を下しました(東地平成一一・一二二四判決)。

当該判例は分譲マンションではありませんが、管理費の運用では、同じ類推適用がされた判例と考えます。

◎賛助会員【辰東EV工業(株)】

昭和45年にエレベーター

メンテナンスの専門会社として発足・業歴48年。

現在は、メンテナンスだけでなく、改修(リニューアル)工事やOEM生産による部材販売なども手掛けており、大手の規格型エレベーターに何ら遜色ありません。現在、国内では約80万台のエレベーターが稼働していると云われておりますが、皆様のお住まいのマンションに併設のEVのほとんどが、近い将来、更新時期を迎えようとしております。今迄は、大手3社(日立、三菱、東芝)で寡占状態にありましたが、コスト面が高く、今後は一層競争が激化するものと思われれます。知名度では及びませんが、ごく一般の標準エレベーターのご利用であれば、私共、非メーカーからの提案も是非、受けてみて下さい。価格面は勿論のこと、安全面・保証面でも引けは取りません。是非共、ご相談・ご検討下さい。

(文責・営業 金子隆幸)

関東経済産業局認可第1744号
エレベーター保守事業協同組合員
SHINTO.ELV
http://shinto-elv.com
E-mail:info@shinto-elv.com

辰東エレベーター工業株式会社

本社	〒101-0031	東京都千代田区東神田2-8-7	TEL.03-5820-2280	FAX.03-5820-5891
神田営業所	〒101-0047	東京都千代田区内神田1-15-3	TEL.03-5281-9230	FAX.03-5281-9280
市川営業所	〒272-0032	千葉県市川市大洲1-5-6	TEL.047-378-4539	
船橋事業所	〒273-0017	千葉県船橋市西浦2-9-4	TEL.047-434-8460	
パーツセンター	〒273-0035	千葉県船橋市本中山6-11-7	TEL.047-302-0101	

●サービスセンター FreeDial.0120-002725

ELEVATOR Depot
Elevator Maintenance & Repair

平成30年埼管ネット行事予定表

月 日	行事予定	会 場	月 日	行事予定	会 場
1月6日	仕事始め		7月7日	役員会	事務局会議室
6日	役員会	事務局会議室	7日	組合管理運営相談会	事務局会議室
6日	組合管理運営相談会	事務局会議室	7日	建物修繕相談会	事務局会議室
20日	建物修繕相談会	事務局会議室	未定	土曜サロン or 地域交流会・法律相談会	マンション集会室
2月3日	役員会	事務局会議室	8月4日	役員会	事務局会議室
3日	組合管理運営相談会	事務局会議室	4日	組合管理運営相談会	事務局会議室
3日	建物修繕相談会	事務局会議室	4日	建物修繕相談会	事務局会議室
17日	建物保全研修会	事務局会議室	13日～17日夏期休暇		
3月3日	役員会	事務局会議室	9月1日	役員会	事務局会議室
3日	組合管理運営相談会	事務局会議室	1日	組合管理運営相談会	事務局会議室
3日	建物修繕相談会	事務局会議室	1日	建物修繕相談会	事務局会議室
未定	土曜サロン or 地域交流会・法律相談会	マンション集会室	未定	土曜サロン or 地域交流会・法律相談会	マンション集会室
4月7日	役員会	事務局会議室	10月6日	役員会	事務局会議室
7日	組合管理運営相談会	事務局会議室	6日	組合管理運営相談会	事務局会議室
7日	建物修繕相談会	事務局会議室	6日	建物修繕相談会	事務局会議室
21日	建物保全研修会	事務局会議室	20日	建物保全研修会	事務局会議室
未定	土曜サロン or 地域交流会	マンション集会室	未定	土曜サロン or 地域交流会	マンション集会室
5月12日	役員会	事務局会議室	11月3日	役員会	事務局会議室
12日	組合管理運営相談会	事務局会議室	3日	組合管理運営相談会	事務局会議室
12日	建物修繕相談会	事務局会議室	3日	建物修繕相談会	事務局会議室
未定	土曜サロン or 地域交流会	マンション集会室	17日	法律相談会	事務局会議室
6月2日	役員会	事務局会議室	12月1日	役員会	事務局会議室
2日	組合管理運営相談会	事務局会議室	5日	組合管理運営相談会	事務局会議室
17日	管理組合実践セミナー	越谷市中央市民会館 (予定)	5日	建物修繕相談会	事務局会議室
17日	法律相談会	越谷市中央市民会館 (予定)	28日	仕事納め	

事務局からのご挨拶

◎残寒の候、会員の皆様風邪など召されずにお過ごしでしょうか。埼管ネットは、昨年度より、会長に栗原照明氏が新たに選任され、運営体制も同氏の銀行マンとしてのキャリアを活かし、整備を進めております。埼管ネットでは、会員の皆様のお役に立つ情報の提供を目指して行きたいと存じます。今後とも引き続きどうぞよろしくお願いいたします。

メルマガ発行について

◎マンションLife 前月号では、メルマガを今年より配信する予告をさせて頂きアドレスの登録を呼び掛けさせて頂きましたが、以後検討を進め配信元を全国版のメルマガ配信専門会社を通して、配信することになりました。付きましては今年度中に登録を行う予定のため、今しばらくお待ち下さい。Webもスマートフォンからアクセスし易くなる予定です。

分譲マンションにお住まいの方、これから分譲マンションに住みたいという方に暮らしの情報を発信するメールマガジンです。発行元のNPO 埼管ネットは、分譲マンションの管理運営に関する専門知識を持ったマンション管理士、建物の改修設計を専門とする一級建築士が在籍し、住まい手の目線に立ち管理運営から建物修繕に至るまで様々な相談対応を行っています。分譲マンションの管理・運営は決して難しいものではありません。メールマガジンを通じて、安心、快適な住まいのための問題解決のヒントになるお話ができればと考えています。

ホームページからの情報発信 <http://www.saikan-net.com/>
事務局への連絡にもご協力ください

マンションLife バックナンバー ※今回よりバックナンバーはフリーアクセスとなります