



# 住管センター通信

発行：NPO住管センター

Tel：047-420-3307

Mail：info@jyuukan-center.com

Fax：047-420-3308

HP：http://www.jyuukan-center.com

## マンション管理組合も個人情報保護法の対象となります

個人情報保護法が 2005 年 4 月に全面施行されてから 10 年余りが経過しその間に急速に情報通信技術が発展し、制定当時に想定されていなかったさまざまな問題が顕在化するようになりました。この状況をうけ同法の改正案が 2015 年 9 月に成立、全面施行を 2017 年 5 月 30 日とする政令が閣議決定されました。

法改正により「5000 件要件」が廃止され、居住者名簿を作成・保管しているマンション管理組合も個人情報の取扱事業者となり、個人情報保護法の適用を受けることとなります。

マンション標準管理規約では「新たに組合員の資格を取得し、または喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない」と規定しており、入居時には氏名や年齢、電話番号、勤務先、家族構成などを記した入居届を管理組合に提出するよう定めています。

今後は法的に義務化され、これまで以上に厳格な取り扱いが求められます。

管理組合は入居届に以下のような利用目的を記載する努力義務を負うことになります。

- 居住者名簿を作成するため
- 災害発生時の安全確認のため
- 暴力団組員の入居を阻止するため
- 高齢者等の安否確認のため

### 【取扱事業者が守るべき

#### 主なルール】

- 個人情報を取得するときは利用目的を特定・公表し、本人にも通知する。
- 取得した個人情報は特定した目的以外のことに利用しない。
- すでに取得した個人情報を他の目的で利用したい場合には、本人の同意を得る。
- 個人情報の安全管理のために必要かつ適切な措置を講じなければならない。
- 第三者に提供する場合は予め本人から同意を得なくてはならない。
- 第三者から受領、または第三者に提供する場合は提供者または受領者の氏名等を記録し一定期間保存しなければならない。
- 「要配慮個人情報」を取得するときも本人の同意が必要

#### ※「要配慮個人情報」とは？

要配慮個人情報とは「人種」「信条」「社会的身分」「病歴」「前科・前歴」「犯罪被害情報」「身体障害や知的障害、精神障害」といった極めてデリケートな情報を指します。

個人情報保護法では個人情報の安全管理についても定めており、管理組合は次のような点に気を配る必要があります。

- 管理会社へ居住者情報を提供するときにも法適用を受ける。
- 紙媒体で居住者名簿を管理する場合は、金庫等鍵の掛かる場所で保管する。
- パソコンで管理する場合はパスワードを設定し、ウイルス対策をする。
- 名簿は常に正確で最新の内容とし、必要なくなったデータは適切に消去する。
- 名簿情報を第三者へ提供するときにはデータ受領者の氏名などを記録しておくとともに、その記録を一定期間保存する。

※上記の「第三者」には管理会社も含まれ、受託管理会社に居住者名簿を渡したり閲覧させる場合、個人情報保護法の適用を受けます。



マンション管理組合も法改正に対応する必要があります。居住者情報の取り扱いに関する使用細則を作成し、ルール化しましょう。

細則等の見直し・作成について、お気軽にご相談下さい。

入居届			
居住者情報			
氏名	住所	電話番号	勤務先
性別	年齢	家族構成	その他
家族構成			
氏名	年齢	性別	関係
住所	電話番号	勤務先	その他
その他			
備考			
受付	住所	電話番号	勤務先
性別	年齢	家族構成	その他
その他			
備考			

# 滞納管理費等回収の手続き (改定標準管理規約に提示されました)

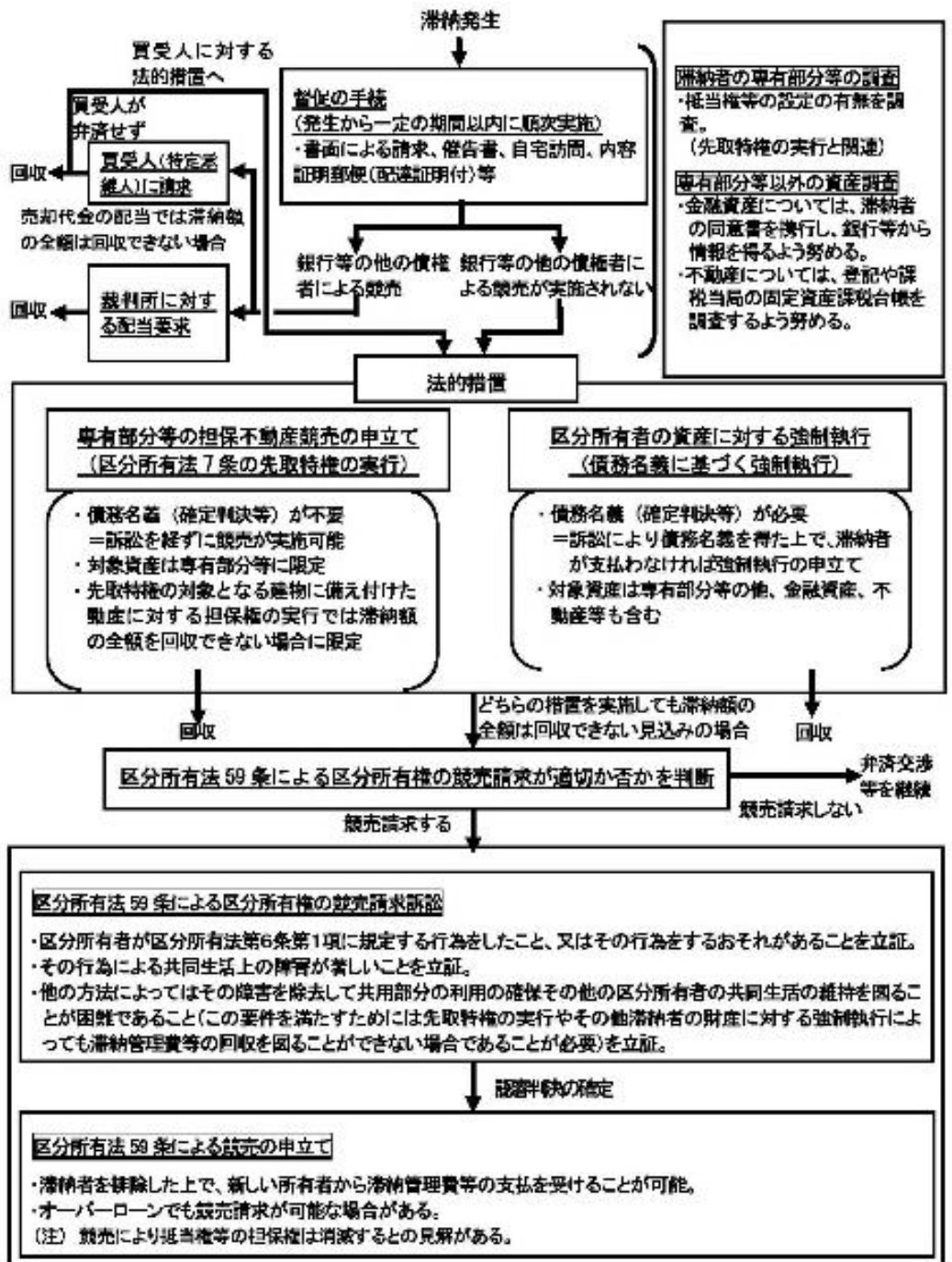
別添 3

マンション管理費等の滞納は、マンションの適切な維持管理に大きな影響を与える恐れがあるため、管理組合は積極的に回収に取り組まなければなりません。

昨年のマンション標準管理規約の改正では「納付すべき金額を納付しない組合員に対し、督促を行うなど、必要な措置を講ずるものとする。」と明記され滞納者に対する措置が提示されました。

また、管理規約別添 3 として、「滞納回収のための管理組合による措置に係るフローチャート」とその解説が載せられています。

滞納管理費等回収のための管理組合による措置に係るフローチャート



国土交通省 HP より

## 住管センターのホームページが 新しくなりました

当センターの公益活動や業務が詳しくわかります。  
担当しているマンション管理士や一級建築士などのスタッフの顔がわかります。  
是非覗いてください。

検索 住管センター

マンション管理総合コンサルタント事務所  
(一級建築士事務所・マンション管理士事務所)  
NPO法人 住管センター

千葉県知事認証 唯一の マンション管理組合  
支援 NPO団体です

マンションの抱える様々な問題について相談を受け、当センターの専  
門家が解決に向けて支援しております。  
行政相談も持っているマンション管理士が丁寧にあそびます。



# マンション管理士を活用してみませんか

マンション管理士 大坪 まり子

## マンションの寿命は？

1953 年に日本で初めて「宮益坂ビルディング」が供給（東京都）されて以降、分譲マンションが普及し、マンションストックは全国で約 613 万戸（2014 年末）となりました。そのうち、築 40 年のマンションが 2025 年には約 150 万戸、2035 年には約 300 万戸に達します。

RC 造または SRC 造の建築物にとって、寿命を大きく左右するのはコンクリートだと言われており、その点から考えるとマンションの寿命は一般的に 60 年を上回ると思われます。

## 経年に伴い発生する問題

マンションの築年数が 40 年を超えると、どのマンションでもこれまでになかった問題を抱えることとなります。例えば、

- 設備などを含めた建物の修繕費が高額となる。
- 区分所有者の高齢化
- 管理費等の滞納
- 役員のなり手不足
- 高齢の居住者の支援
- 空室化や賃貸化が進み、居住者のマナーや自治意識が低下する。

このような問題の解決が進まず、管理組合運営も難しくなると、マンション自体の資産価値も低下してしまうことになりかねません。



## マンション管理士の活用

では、管理組合はどのような対応をすれば良いのでしょうか？

高経年かつ高齢化した管理組合の抱える問題は上述したように難題です。管理会社も業務としてすべてをフォローできません。

マンション管理士を活用しては如何でしょうか。

マンション管理士は専門的知識を持って、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談に応じ、助言、指導その他の支援を行うことを業務とする**国家資格者**です。

まず、管理組合が正常に運営されるよう導くため理事会に参加します。必要な修繕が実施できるよう検討し、高齢化や空室化、賃貸

化の問題に対しては総合的に個別に、他の管理組合の事例など豊富な知見を用いて、問題解決への支援を致します。マンション管理士は継続して理事会に参加し、様々な複雑な問題を理事会と一緒に考えていきます。

## 当センターに相談ください

マンション管理適正化法が制定され、マンション管理士の資格が定められてから、17 年が経ちました。マンション管理士も研鑽を積み、理事会や管理組合のソフト面ハード面においてお役にたてる場面が増えております。

マンション管理士がどんなことを支援してくれるのか、費用はどのくらいかかるのか、どんな手続きが必要か、等お気軽にご相談下さい。月額 10,000 円より顧問契約が可能です。



## エミさんのベランダ (3)

日に日に暖かくなり、休日の朝にはコーヒーを片手にベランダで過ごしています。狭い団地のベランダですが、サラダや付け合わせに使うベビーレタスや水菜が元気に育っています。でも、暖かくなるにつれ、水菜はアブラムシと闘わなければなりません。美味しいものはみんな知ってます。



マンション管理総合コンサルタント事務所（一級建築士事務所・マンション管理士事務所）

## NPO法人 住管センターのご案内

マンションは単一所有権と異なり、維持管理には複数者の合意形成が必要です。少数者の合意が得られないが故に、適切な管理ができずに、資産価値が下がってしまう危険性もあります。また、管理組合に専門的な知識が不足していることから、円滑な組合運営ができない、またはその負担から役員のなり手がいないなどの問題を抱える管理組合が増えています。

そのような問題を解決するためには、マンション管理組合に技術的な面と組合運営面の専門家のトータル的なバックアップが必要であると考え、当センターを設立しました。

当センターは、意欲あるマンション管理士・弁護士・税理士・行政書士・一級建築士・一級建築施工管理技士・建築設備士などのマンション管理の専門家や役員経験者等をスタッフとしたマンション管理の総合コンサルタントとして、マンション管理の諸問題をトータルにサポートしております。

### NPO法人とは

NPO法人とは、「特定非営利活動法人促進法」に基づいて設立された法人で、Non Profit Organization（非営利組織）の略称で、公益性があり、金銭的利益をもたらすことを目的としない特定の活動を行う団体のことを言います。

当センターは、NPO法の特定の非営利の活動12分野（改正後分野は増加しています）のうち、町づくりの推進を図る活動・環境保全を図る活動・地域安全活動を行う団体として、平成15年に千葉県知事より法人として認証されました。

### 編集後記

住管センター通信をお手に取っていただきありがとうございます。

情報の少ないマンション管理組合様のお役に立てるよう、有益な情報を掲載したいと考えています。

【住管センター：事務局】

### 公益的活動

マンションが抱える問題について、無料相談会・出張相談会・セミナー等を行っております。また、住管センター通信を発行し、最新情報を管理組合様にお届けしております。

- ◆ セミナー
- ◆ 工事見学会
- ◆ 機関紙の発行
- ◆ 各種無料相談会

### 収益事業

当センターは、充実した公益的活動を継続して行うための資金確保を目的に収益事業を行っています。

一級建築士および施工管理技士が中心となり、一級建築士事務所として建物維持管理コンサルティング業務を、またマンション管理士が中心となり組合運営コンサルティング業務を行っております。マンション管理の専門家として、管理費や修繕積立金が組合員の大切な資産であることを熟知しているからこそ、費用は、人件費およびセンター運営費のみとし安価に抑えています。

### 建物維持管理コンサルティング業務

- ◆ 大規模修繕工事コンサルティング業務
- ◆ 建物調査診断業務
- ◆ 窓サッシ・玄関扉更新工事コンサルティング業務
- ◆ 給排水設備改修工事コンサルティング業務
- ◆ 電気幹線増量工事・省エネ化推進工事コンサルティング業務
- ◆ テレビ共聴設備改修コンサルティング業務
- ◆ 長期修繕計画策定および見直し業務 他

### 組合運営コンサルティング業務

- ◆ 管理組合運営・理事会・各種委員会支援 顧問業務
- ◆ 管理費滞納問題解決支援業務
- ◆ 管理規約改正支援業務
- ◆ 管理会社見直し支援業務

### センターの概要

- 【名称】 特定非営利活動法人 集合住宅等管理支援センター  
(略称：NPO法人 住管センター)
- 【所在地】 千葉県船橋市印内町603-1 田中ビル621  
(西船橋駅南口から徒歩1分)
- 【電話】 047-420-3307
- 【FAX】 047-420-3308
- 【HP】 <http://www.jyuukan-center.com>
- 【Email】 [info@jyuukan-center.com](mailto:info@jyuukan-center.com)
- 【設立】 平成15年8月
- 【認証】 千葉県知事認証