

給排水管更新工事の実務 ～取り残された専有部分～

平成30年6月30日

一般社団法人 杉並マンション管理士会
会長 田村 晃清

はじめに

マンションが住宅の一形態として普及して、早や40年が経過してきました。

共用部分の管理については、「区分所有法」・「マンション標準管理規約」・「マンション管理適正化指針」等で、管理組合の責任において着実に行われつつあります。

しかしながら専有部分については、区分所有者各自が行うこととして、これまであまり省みられませんでした。最近の樹脂管の場合は、あまり問題になりませんが、従前よく使用されていた金属製の配管の場合は、経年劣化による腐食から漏水事故が発生しやすくなります。

マンションの専有部分の給排水管に漏水が起こると、下階の住戸に甚大な被害が生じます。

区分所有者の安心な生活を守るためには、本来、計画的な点検・改修が望まれるところですが、個人の対応に任せられることが多く、老朽化により大きな不安をかかえたままのマンションが増加し続けているのが現状です。

本セミナーでは、専有部分の給排水管からの漏水問題を、管理組合としてどのように取り組むべきか、また工事の際の留意点などを取り上げてみました。

マンション管理組合様、マンション管理や改修工事に携わる方々に活用していただければ幸いです。

一般社団法人 杉並マンション管理士会
会長 田村 晃清

本日の内容

1. 専有部分 給排水管の老朽化による事故例
2. 専有部分 給排水管の取り扱い・実情
3. 一般的なマンション専有部分 給排水管の設置例
4. 近年の考え方と提案
5. 専有部分 給排水管改修工事を管理組合主導で行う際のステップ
管理規約改正等



1. 専有部分給排水管の老朽化による事故例

床解体調査

天井解体調査

漏水!



The diagram illustrates a cross-section of a building's floor and ceiling. A pipe is shown running through the ceiling, with a red starburst indicating a leak. A yellow callout box labeled '床解体調査' (Floor Disassembly Investigation) points to the pipe. Another yellow callout box labeled '天井解体調査' (Ceiling Disassembly Investigation) points to the ceiling structure. Below the diagram are three photographs: the first shows a damaged ceiling with a hole; the second is a close-up of a pipe joint with a dark, possibly leaking, substance; the third shows a gloved hand holding a section of a pipe.

1. 専有部分給排水管の老朽化による事故例

トイレ壁内に設置された共用部分污水管

漏水被害は室内の床



The photograph shows a shared sewer pipe installed in a toilet wall. A yellow callout box labeled 'トイレ壁内に設置された共用部分污水管' (Shared sewer pipe installed in toilet wall) points to the pipe. A red thought bubble contains the text '漏水被害は室内の床' (Leakage damage is to the indoor floor).

1. 専有部分給排水管の老朽化による事故例

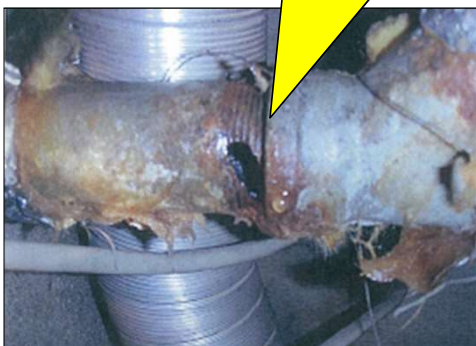
室内壁内に設置された
共用部分雑・污水管



知らない間に
漏れている…

1. 専有部分給排水管の老朽化による事故例

下階天井に設置された
共用部雑排水管



ある日突然、
天井から排水が…

2. 専有部分給排水管の取り扱い・実情



2. 専有部分給排水管の取り扱い・実情

なぜ、専有部分給排水管は取り残されたのか？

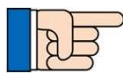
(専有部分の範囲)

第7条 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸とする。

2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。

- 一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
- 二 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
- 三 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。

3 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。



基本的には、この考え方がマンション管理に根付いている。

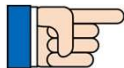
しかし、現状としては設備配管類は共用部分とつながった仕組みで専有部分に入っているため、管理組合運営では完全に無視することはできない環境となっている。

2. 専有部分給排水管の取り扱い・実情

そして第21条第2項では、

専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。となっている。

しかし、第1項のように**管理組合がその責任と負担において**となっていないため、結局、管理はできるものの、



**管理組合がお金を捻出するまでの意識が持ちにくい環境
となってしまう。**

(敷地及び共用部分等の管理)

第21条 敷地及び共用部分等の管理については、**管理組合がその責任と負担において**これを行うものとする。

ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

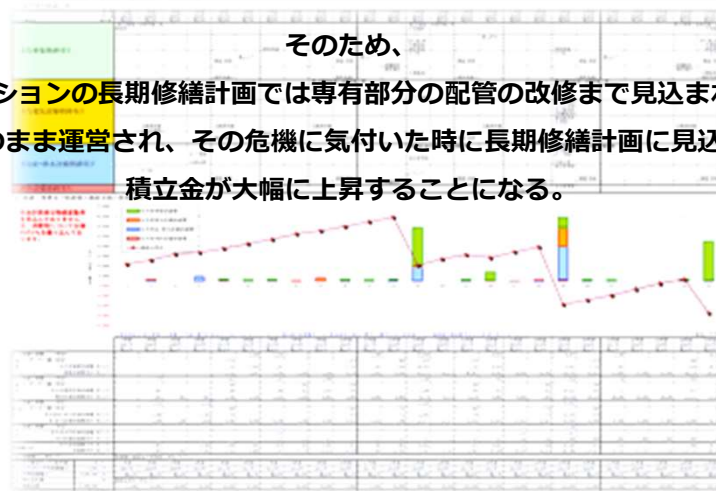
2 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

2

2. 専有部分給排水管の取り扱い・実情

そのため、

多くのマンションの長期修繕計画では専有部分の配管の改修まで見込まれていないプランのまま運営され、その危機に気付いた時に長期修繕計画に見込むと、積立金が大幅に上昇することになる。



2. 専有部分給排水管の取り扱い・実情



結果として『専有部分を無視してはいけない』と思いつつも目を背けてきた。

それでも

専有部の漏水事故は24時間365日待たなしで修繕が必要となり、
実際の被害が甚大なのは専有部分であるということを真剣に考える
必要がある。

5

2. 専有部分給排水管の取り扱い・実情

設備専門業者では理解できない、内装業者による配管工事の実例



2. 専有部分給排水管の取り扱い・実情

設備専門業者では理解できない、内装業者による配管工事の実例

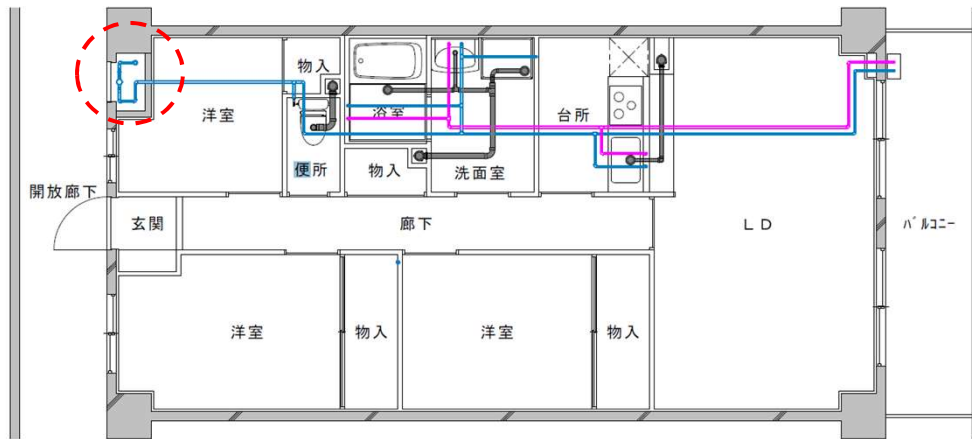
悲しい事実

- 人々の生活を向上させるために行われているリフォーム工事が、設備配管漏水や機能障害などの重大事故の原因をつくっている可能性がある。



3. 一般的なマンション専有部分給排水管の設置例

これまで盛んに改修工事が行われてきた【共用部分給水管】



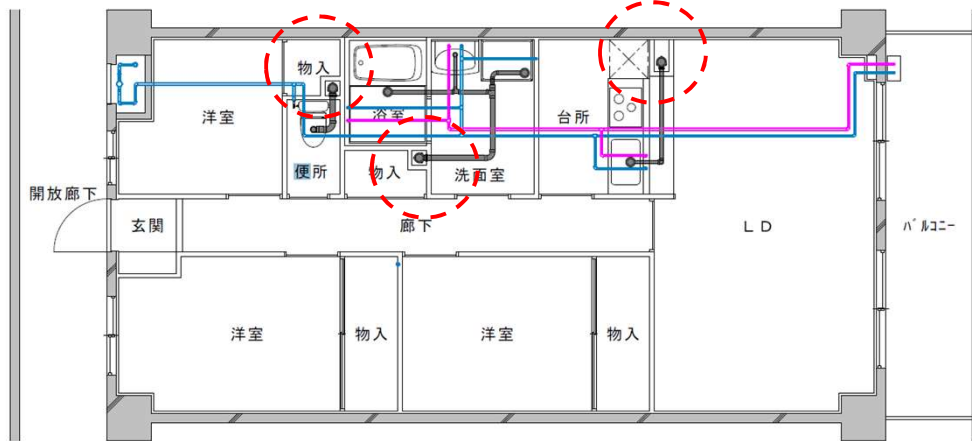
3. 一般的なマンション専有部分給排水管の設置例

これまで盛んに改修工事が行われてきた【共用部分給水管】



3. 一般的なマンション専有部分給排水管の設置例

共用部分排水管はどこに???



3. 一般的なマンション専有部分給排水管の設置例

共用部分排水管はどこに???



3. 一般的なマンション専有部分給排水管の設置例

共用部分排水管はどこに???



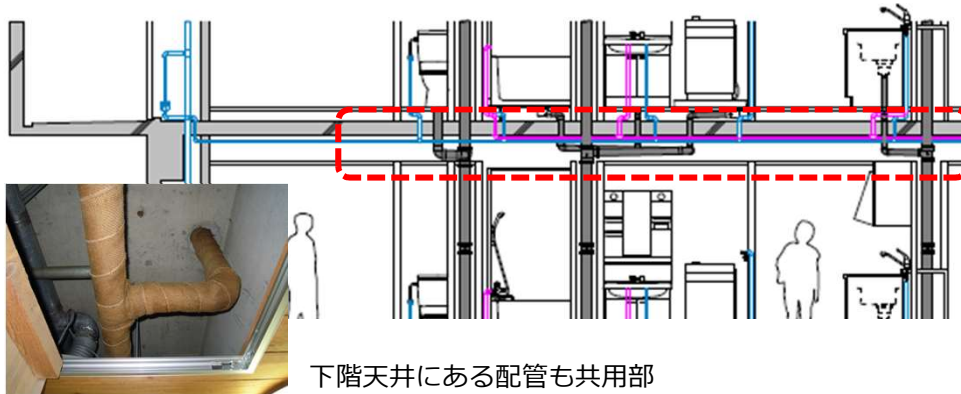
3. 一般的なマンション専有部分給排水管の設置例

共用部分排水管はどこに???



3. 一般的なマンション専有部分給排水管の設置例

昭和40年代に建設されたマンションでは…



3. 一般的なマンション専有部分給排水管の設置例

<参考>

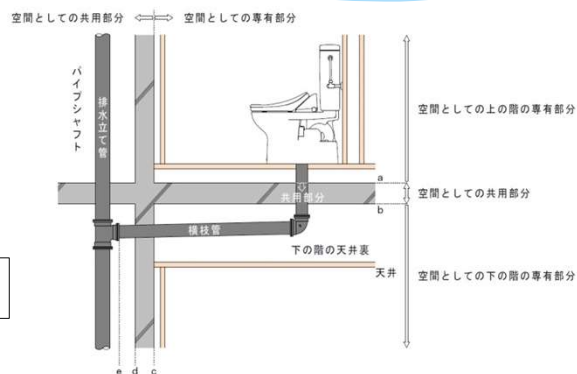
下階天井排水管改修に関する問題点

1970年代頃に建設されたマンションでは、自室の排水管が床コンクリートスラブを貫通し、下階の専有部分（天井内）に設置されている構造の『下階天井配管』を採用している場合が多い。

この場合、管理組合として改修工事事業を進めるにあたって、必ず問題となるのは『共用部』と『専有部分』の区切りの問題である。

平成12年3月の最高裁判所の判例では次のようになっている。

最高裁判例では、上の階がスラブ下の配管を管理するのは実質不可能であることから、b～cも共用部分とした。



●コメント

共用部と専 部の線引き、修繕積立金を専有部分の改修工事に対して取り崩すことなどについては、法的な考え方を考慮していくべきだが、マンション全体を健全に保つためには全員で力を合わせて維持保全に努めていくことが望まれる。
漏水事故が発生した場合に困るのは、当事者と下階居住者である。居住者の合意の上、安心して住める住環境を最優先目標にマンション全体で取り組まないと、いつまでたっても漏水事故の不安は取り除かれない。

3. 一般的なマンション専有部分給排水管の設置例



結局いつかは専有部分に入って室内の床や壁を壊す作業が来る！

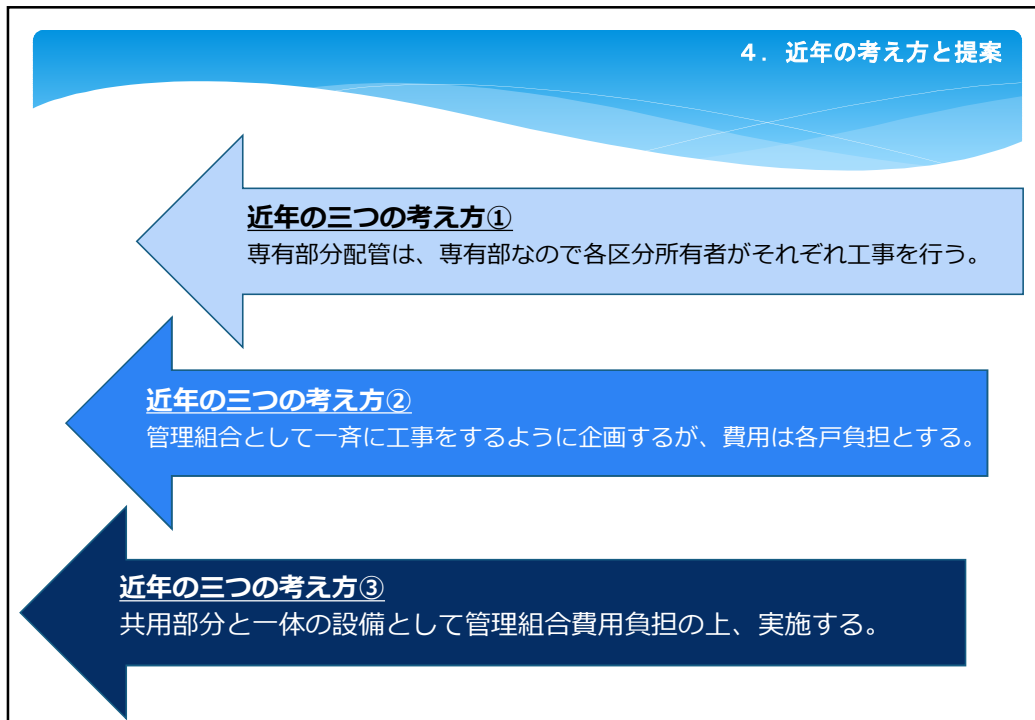
共用部分、専有部分と線引きしている時代ではなくなった！

マンション全体で均一な品質と衛生的で機能的な給排水管改修を！

4. 近年の考え方と提案

5. 専有部分給排水管改修工事を管理組合主導で行う際のステップ





4. 近年の考え方と提案

近年は、専有部分の給排水管も管理組合が一斉に改修する動きが活発となってきた。

マンションにおける専有部給排水管改修の背景

- 共用部分と同じ管材で同じ経年、劣化診断の結果も同様である専有部分配管のみが放置される状況は好ましくない。
- 資金がないことを理由に工事を拒否されたら、下階の居住者は常に漏水の不安の中で生活しなければならない。
- 各戸がそれぞれに工事を行うと工事費が割高となり、施工品質にもばらつきが生じて、結果としてマンション全体の価値が守れなくなる。

4. 近年の考え方と提案

近年の三つの考え方③

共用部分と一体の設備として管理組合費用負担の上、実施する。

合意形成の困難さを避け、

容易に施工できる共用部分工事ばかり行われている現状では、マンション全体の価値は守られず、規約改正を含んだ管理組合としての取り組みが必要である。

5. 専有部分給排水管改修工事を管理組合主導で行う際のステップ

ステップ1

いくらかかるのか？

＜理事会・委員会検討事項＞

- マンション管理会社が予算を算出しない場合は、専門工事会社へ依頼する必要がある。
- 専門工事会社と管理組合の関係性についての透明性を図る必要がある。

5. 専有部分給排水管改修工事を管理組合主導で行う際のステップ

ステップ2

**将来は大丈夫なのか？
＜理事会・委員会検討事項＞**

- 将来、修繕積立金が不足しないか、修繕積立金の値上げの必要性があるかを明確にしておく必要がある。
- 不足する場合は、借入先やローンについても検討しておく。

5. 専有部分給排水管改修工事を管理組合主導で行う際のステップ

ステップ3

**なぜ管理組合でやるのか？
＜全組合員検討事項＞**

- 管理組合で専有部の改修工事を実施することについてマンション全体の合意を得る。
- 管理組合だけで説明できない場合は専門工事会社または管理会社の出席が必要。（透明性に注意）

5. 専有部分給排水管改修工事を管理組合主導で行う際のステップ

ステップ4

総会準備

- 現行マンション管理規約の確認
- 国交省マンション標準管理規約を参考とし、規約の変更をして特別決議（3/4）とする

● 総会準備に伴う規約の変更について ●

管理組合が専有部の給排水管改修工事を実施するにあたっては、一時的に費用負担を管理組合で行うものの、改修工事後の管理やすでに改修工事済みの住戸への対策を含んで規約の変更をすることが重要である。

5. 専有部分給排水管改修工事を管理組合主導で行う際のステップ

規約変更の提案

マンション標準管理規約（国土交通省）

（敷地及び共用部分等の管理）

- 第21条** 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。
ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。
- 2** 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

5. 専有部分給排水管改修工事を管理組合主導で行う際のステップ

マンション標準管理規約第21条（敷地及び共用部分等の管理）第6項の次に
下記4項を加えることを提案する

- 7 専有部分の給水管・給湯管又は排水管の更新工事を含む管理は、区分所有者がその責任と負担において行うものとする。
- 8 専有部分の給水管・給湯管又は排水管の更新工事を行った区分所有者は、その旨を管理組合に届け出るものとする。
- 9 管理組合は、一定の時期に、専有部分の給水管・給湯管又は排水管の更新工事について、総会の決議を経て管理組合がその責任と負担においてこれを行うことができるものとする。
- 10 前項において、管理組合が行う更新工事をすでに実施した区分所有者に対し、公平の観点から、第60条第6項の定めに関わらず、応分の工事費相当額を総会決議により支出することができるものとする。

また第28条（修繕積立金）第1項にも、本追加条項9項及び10項の内容を加えるものとします。

最後に

マンションで快適に日々の生活を営むためには、理事会の運営ひとつをとっても様々な苦勞があります。

特に本日のセミナーで触れました専有部分の給排水管の取り扱いについては、もう先送りできない時代となり、皆が真剣に考えなくてはならなくなってきました。

本日の内容を、皆様の管理組合で実施するにあたっては、専門のスタッフがいませんとなかなか進めることはできないと思います。

本内容に限らず、皆様の管理組合でお困りのことがありましたら、お気軽に当杉並マンション管理士会までお問い合わせください。

※本日のセミナーの資料は、私も参画している、NPOリニューアル技術開発協会がとりまとめた「とり残された専有部分」の資料を使用させて頂いています。

共用部分と専有部分の配管・設備の一体改修～裁判例を題材に～

オアシス法律事務所 弁護士 内田 耕 司

*** 事案**

5棟からなるマンションの管理組合。組合員2名が、管理組合の総会決議（別紙1）の無効確認を求めた。

S42. 2	竣工。
H11. 11	共用部分塩ビ管から漏水。本件原告専有部分に被害発生。
H12. 7	排水管等調査。漏水および漏水の形跡発見。本件原告が長を務める修繕委員会、塩ビ管の耐用年数未経過等を理由に本件マンション全体の排水管修繕工事見送る。
H18 頃	排水管漏水事故，連続発生。
H19	新たに修繕委員会設置。本件マンション設計会社が躯体劣化診断，配管劣化調査・診断実施。配管類につき至急更新が望まれると指摘。
H20	本件マンション施工会社，給排水管工事前調査。長期修繕計画作成。
H20. 10	施工会社が配管類すべてを更新する内容の大規模な改修工事を提案。
H20. 11	管理組合，コンサル会社にコンサル依頼。
H22. 3～4	コンサル会社，全戸の立入調査。
H22. 6	コンサル会社，大規模修繕工事を提案。 ①給排水管・ガス管を全交換。②浴室をユニットバスに変更，トイレ設備交換。 ③ベランダにガス給湯器設置。④洗濯機パン新設 単独排水化。 ⑤貯水槽，高架水槽を廃止して，直結増圧方式に変更。
H22. 8	コンサル会社，工事基本計画書提出。
H22. 10	管理組合，住民説明会実施。基本計画書を説明。
H23. 4～	管理組合，工事会社から相見積もりをとる。
H23. 10	施工会社決定。
H23. 12	住民説明会実施。
H24. 3	個別説明会実施。
H24. 4. 7	臨時総会。決議1・2を可決。
H24. 7. 28	臨時総会。決議3～5を可決。
その後	施工会社と請負契約締結。
H24. 9～	施工会社，各住戸へ立入調査。
H25. 4	工事実施。原告の反対により工事が未了となっている4戸を除き，171戸工事完了。

第一審：横浜地方裁判所 平成28年9月30日 判決

控訴審：東京高等裁判所 平成29年3月15日 判決

上告審：最高裁判所 平成29年9月14日 決定

***裁判所が認定した事実関係**

- ㊦ 設計者・施工業者・コンサルに順次調査・診断を依頼したところ、いずれも共用部分・専有部分であるかの区別なく、給排水管全てを更新する必要ありとされた。
- ㊧ 給排水管等を更新するためには、浴室内のバランス釜と浴槽やトイレ設備を撤去し、浴室の防水機能を回復するためには床の防水工事をする必要があるであった。
- ㊨ 防水工事をした上で旧設備を設置するよりもユニットバス化する方が約6日短い工期で実施でき、1戸当たり50万円程低い費用で行うことができた。
- ㊩ 40年以上経過した旧設備を再設置する方法では、漏水の危険があるとして、本件工事の施工業者から工事に関する保証を受けられなかった。
- ㊪ ユニットバス化に伴い新たに屋外給湯設備を設置する必要があった。
- ㊫ 一部の棟では洗面台が浴室内に設置されていたため、ユニットバス化に伴い、浴室外に洗面台を設置する必要があった。
- ㊬ 従来、本件マンションでは、居室内に洗濯パンが設置されておらず、洗面所内に洗濯機を設置して浴室に排水する区分所有者が増えていた。その際に、排水が洗面所内に流れてしまい、下階に漏水する事故が散見された。

***争点（原告による主張の組み立て）とこれに対する裁判所の判断**

① 区分所有者の区分所有権を侵害する。

「共用部分の管理上影響を及ぼす部分」についてまで区分所有者の意思に反して改修工事をするを可能にし、区分所有者の区分所有権を侵害する。

専有部分の配管の管理を管理組合が行うことは、標準管理規約21条2項に違反する

→ 管理組合が専有部分を共用部分とともに一体として管理をすることは、建物等の価値の維持管理のために必要かつ有益と認められるから、本件規約の条項自体が直ちに区分所有権を侵害するとは認められない。

標準管理規約は国交省の奨励する『モデル』に過ぎない。

② 区分所有法第30条第3項に違反する。

共用部分の更新工事と専有部分の設備工事を一体として行う必要はない。

共用部分の工事だけでなく専有部分の改修工事に修繕積立金を充当するもので、これら専有部分について先行して工事を実施した区分所有者に対して不均衡

が生じる（1戸あたり工事費用は約340万円であり、うち専有部分設備工事の費用が約278万円（約82％）である。）にもかかわらず、先行工事代金の補償規定を設けるなど対応されていない。

→ 「1戸あたり工事費用は約340万円であり、うち専有部分設備工事の費用が約278万円（約82％）」は否定。

先行工事で自ら設置した既存設備を再利用した区分所有者には、再利用する設備の復旧工事代金や本件工事により設置される標準品よりもグレードの高い設備への更新を行うオプション工事の実施代金等の自己負担分から一定額の値引きが行われており、「一定の補償措置」（後述）は講じられている。

③ 区分所有法第31条第1項後段に違反する。

自費で先行工事を実施した者は、本件工事により劣った品質の設備を取り付けられる等、不利益を被る。

→ 本件工事の必要性及び合理性とこれにより先行工事を行った者が被る不利益の程度を比較衡量すると、先行工事を行った者が被る不利益が受忍限度を超えるとまではいえない。

④ 修繕積立金の目的外使用である。

修繕積立金は、共用部分の修繕のために使用される費用であり、個々の区分所有者や特定の区分所有者の利益のために使用されることは予定されていない。

修繕積立金は、区分所有者全員の総有に属する財産であり、区分所有者全員の合意によってのみ分割することができる。

→ 本件工事は、共用部分の修繕のために必要な限度で区分所有者の専有部分に属する設備の工事を行うもので、共用部分と無関係に修繕積立金を使用するというものではない。

修繕積立金の用途を共用部分に限定する法令上の定めはない。

本件は、修繕積立金を各区分所有者に払い戻すという手続ではなく、修繕積立金の分割ではない。

⑤ 改正規約第20条第4項に違反する。

浴室設備やトイレ設備等は、共用部分たる給排水管・ガス管と構造上一体となった部分ではない。

浴室設備やトイレ設備等を取り換えることなく給排水管を交換することは可能であり、また、旧来の諸設備を撤去しなくても浴室床の防水工事を実施することは可能である。

→ (上記㉗～㉙を列挙して) 設備の物理的一体性, 給排水管等の更新のためには浴室の旧設備の撤去が必要であったこと, 浴室の防水機能回復のためには浴室床の防水工事が必要であったこと, 費用および工期の面からの合理性, 部分的な設備更新工事をするように施工会社を説得すべき合理的理由はないこと等, いずれも共用部分の管理と関連し, 一体として工事を実施する必要がある。

⑥ 区分所有制度の基本に反する。

修繕積立金を用いて工事が実施されるということは, 本件工事によって設置された諸設備の所有権が管理組合に帰属するという結論になり, 区分所有という仕組みの基本に反する。

→ 本件工事の費用が修繕積立金から支出されたからといって, その諸設備の所有権が管理組合に帰属するというにはならない。

*裁判所の判断に問題はないか?

上記の「一定の補償措置」というのは下記のとおりである。

先行工事者のうち, 既存設備の続用が可能でこれを希望した区分所有者に対して,

- ① 続用する設備の復旧工事代金
 - ② 本件工事により設置される標準設備からグレードアップした設備の設置を希望する場合のオプション工事代金
- から

- ③ 続用した設備の標準品の価格相当額

を値引きする。果たして, この措置は「衡平を確保した」と言い切れるか。

例えば, ②は先行工事実施者が「オプション工事」を希望しなければ, 何ら値引きの対象に浮上しない。①は, 管理組合が区分所有建物の管理の必要上実施する工事であるのだから, 本来管理組合会計で負担すべき費目ではないか。先行工事者以外の区分所有者は, 旧設備を撤去し新設備を設置する費用全額につき修繕積立金からの支出されている。

*検討を要すると考えられる事項

- (1) 管理組合とは何をするのか? →管理組合の権限の範囲, その限界論

- ・区分所有法第3条

区分所有者は, 全員で, 建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し, この法律の定めるところにより, 集会を開き, 規約を定め, 及び管理者を置くことができる。(以下略)

- ・区分所有法第30条第1項

建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる。

(2) 取崩し未了の修繕積立金の法的性質は？

- ・ 共有
- ・ 合有
- ・ 総有

→そもそもこのような講学上の概念論を妥当させればいいのか？

(3) 一定の「補償措置」があればクリアできるとして、どのような「措置」ならいいのか？

- ・ 福岡地裁小倉支部 平成28年1月18日 判決

***この裁判例を受けて管理組合はどう対応すべきか？**

【前提】

この裁判例は、本件マンションの設備等の具体的な状況、事実関係の経緯等があったからこそこのような判断に至った。この裁判例で一般的に「専有部分の修繕工事等に管理組合の会計から無条件に支出することが認められた」ということではない(あくまでも事例判決)。管理組合にとっては、一層慎重な対応が求められると考えるべきであろう。

【考え方】

管理組合の「権限」と「費用負担」は切り分けて考える必要がある。

(ア) 権限

専有部分の管理について、管理組合に無制約に権限が認められるわけではない。

- ・ 区分所有法第30条第1項

建物又はその敷地若しくは附属設備の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律で定めるもののほか、規約で定めることができる。

が前提となり、この条項を受けて各マンションが規約で定める。例えば、標準管理規約では以下のような定めである。

- ・ 標準管理規約（単棟型）第21条第2項

専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

この条項があれば、例えば本件の事案であれば、専有部分に該当する「給排水管・

ガス管」については管理組合に管理権限があると考えられる。

しかし、浴室設備及びトイレ設備の更新、洗濯パンの設置まで「共用部分と構造上一体となった部分」と考えることには無理がある。そこで、「及び共用部分の管理上影響を及ぼす部分」という文言の追加が必要になる。

(イ) 費用負担

費用負担の可否については、権限を認めるかという問題とは別に検討する必要がある。「管理組合が費用を負担することが認められること」を、管理規約で明確に定めること（修繕積立金の取崩し事由に定めること）が不可欠である。

先行工事実施者への「補償措置」についても、規約の定め or 総会決議が必要だろう。

(別紙1)

決 議 目 録

1 決議1 (本件規約20条4項の新設)

被告の管理規約20条4項として「専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分及び共用部分の管理上影響を及ぼす部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。」を新設する。

2 決議2 (本件規約26条2項の改正)

被告の管理規約26条2項4号を次のとおり変更し、現行の4号を5号とする。

「26条2項 修繕積立金は、次の各項に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

1号 一定年数の経過毎に計画的に行う修繕

2号 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕

3号 敷地及び共用部分等の変更又は処分

4号 第20条4項の修繕

5号 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理」

3 決議3 (請負契約の締結)

被告と株式会社[](以下「[]」という。)との間で本件マンション全体の給排水管・ガス管の更新、ユニットバス化、給湯器等の更新及び給水システムの変更等を内容とする請負契約を工事代金[]万円(税込み)、工事予備費[]万円(税込み、工事費の約5パーセント)、工事期間：平成24年9月から平成25年10月まで14か月間(予定)で締結する。

4 決議4 (借入れ及び修繕積立金の使用)

上記3の工事代金の支払に充てるため、住宅金融支援機構から、[]

万円を、返済期間10年、借入予定金利年1.30パーセント、保証委託先を財団法人マンション管理センターとして借り入れ、分割返済金（10年）に修繕積立金を充てる。

5 決議5（管理費の振替え）

管理費の剰余金●●●●●万円のうち●●●●●万円を修繕積立金に振り替える。

（内訳）T棟 ●●●●●円

●●●棟 ●●●●●円

M棟 ●●●●●円

●●●棟 ●●●●●円

以 上