

# 賃貸住宅における「共益費」のあり方に関する研究 報告書

平成 19 年 8 月

社団法人 日本住宅建設産業協会

賃貸管理委員会

「共益費」のあり方に関する研究小委員会



## はじめに

賃貸住宅を経営するにあたり、欠かせないこととして、共用部分の管理がある。これを住宅所有者から委託を受け管理することを業とするのが賃貸管理業者であり、日々業務を行っている。

管理を行うにあたっては、共用部分を維持管理するために発生する費用を「共益費」として入居者から収受することが一般的であるが、その定義について考えると明確になっていないようである。

そこで、当賃貸管理委員会では、「共益費」のあり方について検討するため、「『共益費』のあり方に関する研究小委員会」を設置し、そのあり方について、5回にわたって委員会を開催し、議論を行った。その中で、「共益費」というものは、その呼び方自体は一般化しているが、その具体的な内容については、様々な調査を行ってみた結果、明確にしているものはないというのが実状であるということがわかった。

過去に「共益費」としてその定義を定めたものとしては、法令では昭和 15 年に制定された「地家賃統制令」や、公的機関である旧日本住宅公団（現独立行政法人都市再生機構）が自ら所有、管理する賃貸住宅に定めた規程、また旧建設省（現国土交通省）では、平成 5 年にまとめた「賃貸住宅標準契約書」が存在するが、民間においてはこのようなものは存在しないようである。

当小委員会においては、この「共益費」について、なぜ必要なのか、また「共益費」として収受すべきものとすべきでないものを、入居者にとってわかりやすく、かつ不利益を被ることをできるだけ避ける、といった観点から整理し、とりまとめを行った。

また、本報告書は、賃貸管理委員会に所属する委員が議論を重ね、出来る限り現場に即した視点で作成しておりますが、ご一読いただいた皆様方からご意見を賜れば幸甚であります。

本報告書のとりまとめにあたり、委員会に参加されご協力いただいた各委員をはじめ、ヒアリング調査、アンケート調査にご協力いただいた方々に、この場を借りて厚くお礼申し上げます。

平成 19 年 8 月

社団法人 日本住宅建設産業協会

賃貸管理委員長 福田 紘一

## 目次

1 . 本研究の目的	1
2 . 賃貸住宅の「共益費」に関するアンケート調査結果	2
調査結果概要	2
回答者プロフィール	3
「共益費」の扱い・考え方	5
「共益費」の精算について	9
「共益費」として収受している項目について	11
その他	13
3 . 法令における「共益費」の定義づけ	15
(1) 地代家賃統制令	15
(2) 公営住宅法及び各地方公共団体条例等	17
・ 公営住宅法	
・ 地方公共団体条例（例）	
大阪府営住宅条例、大阪府営住宅施行規則	
4 . 公的機関等における「共益費」の定義づけ	19
(1) 民間賃貸住宅における定義づけ	19
(2) 建設省（現国土交通省）「賃貸住宅標準契約書」	20
(3) 住宅金融公庫（現独立行政法人住宅金融支援機構）「賃貸経営のための道しるべ」	22
(4) 独立行政法人都市再生機構「都市機構賃貸住宅賃貸借契約書」	23
(5) 旧日本住宅公団規程	24
・ 日本住宅公団賃貸住宅団地管理規程（抄）	
・ 日本住宅公団賃貸住宅団地管理業務細則（抄）	
5 . 「共益費」の法的必要性について	28
(1) 賃貸住宅における「共益費」と物上代位	28
建物賃貸借契約における共益費の法的な根拠	
物上代位とは何か。	
物上代位の意義	
賃料に物上代位の効力が及ぶか	
物上代位の及ぶ賃料とは	
共益費設定の必要性	
(2) 共益費に関する判例	30

共益費が共用物の維持運営のために支出する性格のものであることを認めた事例  
共益費の具体的内容について認定した事例  
建物質料増減額請求訴訟において、三種の鑑定意見を検討した上その一つを採用して  
(裁判所が)適正賃料及び共益費を定めた事例

6 . 区分所有マンションにおける「管理費」「修繕積立金」等について	32
(1) 「マンション標準管理規約」(国土交通省)	32
管理費	
修繕積立金	
(2) マンションの管理の適正化の推進に関する法律	34
(3) 「不動産賃貸業、賃貸不動産管理業等のあり方に関する研究会報告書」	35
7 . 管理会社における「共益費」の経理上の取扱いについて	36
(1) 基本的な考え方	36
(2) 精算方法毎の特徴等	37
月又は年単位で共益費の収入と掛かった費用を所有者と管理会社で実費精算している場合	
所有者と管理会社で実費精算は行わず、管理会社で売上、費用計上している場合	
賃借人から収受した「共益費」を全額所有者に渡している場合	
8 . 「共益費」のあり方について	39
(1) 名称	39
(2) 誰のものか	39
(3) 定義について	39
(4) 共益費に該当する項目の考え方について	39
(5) 共益費の具体的項目	39
) 共用部分の維持管理にかかる項目	
) 法定点検・検査・報告等が必要な項目	
) 共益費と考えない(明確に分けて収受すべき)項目	
9 . むすび	41
【共益費のあり方に関する研究小委員会名簿】	42

【参考資料】 . . . . . 43

「賃貸住宅の『共益費』に関するアンケート調査協力をお願い」アンケート 44

- 1. 「賃貸住宅の『共益費』に関するアンケート調査協力をお願い」アンケート用紙 44
- 2. 賃貸住宅の「共益費」に関するアンケート調査結果 . . . . . 48

関連法令 . . . . . 53

- 1. 地代家賃統制令 . . . . . 53
  - (1)地代家賃統制令（昭和 15 年 10 月 16 日勅令第 678 号）
  - (2)地代家賃統制令施行規則（昭和 15 年 10 月 19 日厚生省令第 47 号）
- 2. 消防法 . . . . . 54
  - (1)消防法（昭和 23 年 7 月 24 日法律第 186 号）
  - (2)消防法施行令（昭和 36 年 3 月 25 日政令第 37 号）
- 3. 建築基準法 . . . . . 60
  - (1)建築基準法（昭和 25 年 5 月 24 日法律第 201 号）
  - (2)建築基準法施行令（昭和 25 年 11 月 16 日政令第 338 号）
  - (3)建築基準法施行規則（昭和 25 年 11 月 16 日建設省令第 40 号）
- 4. 水道法 . . . . . 64
  - (1)水道法（昭和 32 年 6 月 15 日法律第 177 号）
  - (2)水道法施行規則（昭和 32 年 12 月 14 日厚生省令第 45 号）
- 5. 浄化槽法 . . . . . 67
  - (1)浄化槽法（昭和 58 年 5 月 18 日法律第 43 号）
  - (2)浄化槽法施行規則（昭和 59 年 3 月 30 日厚生省令第 17 号）
- 6. 電気事業法 . . . . . 72
  - (1)電気事業法（昭和 39 年 7 月 11 日法律第 170 号）
  - (2)電気事業法施行規則（平成 7 年 10 月 18 日通商産業省令第 77 号）
- 7. 有線テレビジョン放送法 . . . . . 75
  - (1)有線テレビジョン放送法（昭和 47 年 7 月 1 日法律第 114 号）
  - (2)有線テレビジョン放送法施行規則（昭和 47 年 12 月 14 日郵政省令第 40 号）

関連図書 . . . . . 77

- 1. 「集団生活としてのアパートの維持管理の研究」（昭和 31 年日本住宅公団調査研究課）77
- 2. 「住宅経営管理上の法律問題に関する研究」（昭和 33 年日本住宅公団調査研究課）79
- 3. 日本住宅公団賃貸住宅団地管理規程 . . . . . 83
  - (1)日本住宅公団賃貸住宅団地管理規程（抄）
  - (2)日本住宅公団賃貸住宅団地管理業務細則（抄）

## 1. 本研究の目的

一般的に賃貸住宅業界においては、その共用部分の維持・管理等を目的に収受する「共益費」について、具体的な定義がなされていないものと思われる。

このため、ひとえに「共益費」といってもそれが何かということについては、地域毎或いは会社毎にその基準は異なるものと考えられる。

このことは、入居者の立場から考えると、賃料の不透明感をあらわにし、安心して賃貸住宅を借りる際の障害となることもあり得る。

そこで、「共益費」について、そのあり方を調査研究するとともに、今後の業界における「共益費」の基本的な考え方を整理し、賃貸住宅業界に関係する事業者、賃貸住宅所有者、入居者等に対する情報提供を行うことを目的とする。

## 2. 賃貸住宅の「共益費」に関するアンケート調査結果

本研究においては、「共益費」の扱い方について、地域・企業等毎にその定義が異なると思われるため、その基本的な考え方を整理することを目的の一つとしている。

そこで、実際に地域や企業毎に定義や考え方が異なっているのか、異なっているとするとどの程度なのか等を把握し、その結果を本研究の基礎資料とし、委員会の結論を導くための参考とすることを目的として以下の要領にてアンケート調査を実施した。

### 調査結果概要

#### (1) 調査対象

(社)日本住宅建設産業協会正会員

(財)日本賃貸住宅管理協会会員

#### (2) 調査方法

上記調査対象者に対し、ファックスにてアンケートの送信を行った。

#### (3) 送付及び回収件数

(社)日本住宅建設産業協会 送付数： 618 社 回収数： 68 社 (回収率 11.0%)

(財)日本賃貸住宅管理協会 送付数： 934 社 回収数： 178 社 (回収率 19.1%)

合計 送付数： 1552 社 回収数： 248 社 (回収率 16.0%)

有効回収数： 227 社

#### (4) 調査実施時期

平成 19 年 3 月～4 月

#### (5) 調査主体

(社)日本住宅建設産業協会 賃貸管理委員会 「共益費」のあり方に関する研究小委員会

## 回答者プロフィール

### (1) 管理戸数

#### 居住用

1000戸までは、～100戸、～500戸、～1000戸と区切り、5000戸までは1000戸ずつ区切っているが、概ね片寄りのない分布となっている。

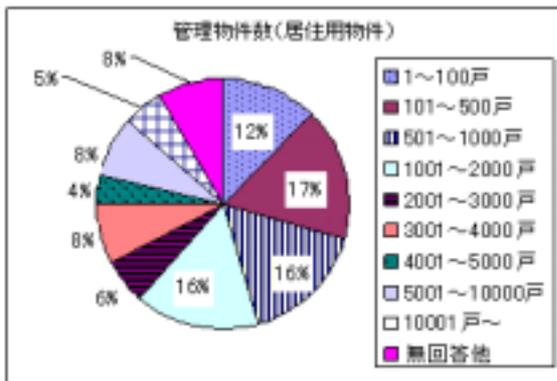
1～2000戸までは、それぞれ10%台となっており、ボリュームゾーンといえ、これらの合計で61%を占める。

2000戸超では、2001～5000戸までが18%を占めており、5001～10000戸、10001戸以上のものがそれぞれ8%、5%を占めている。

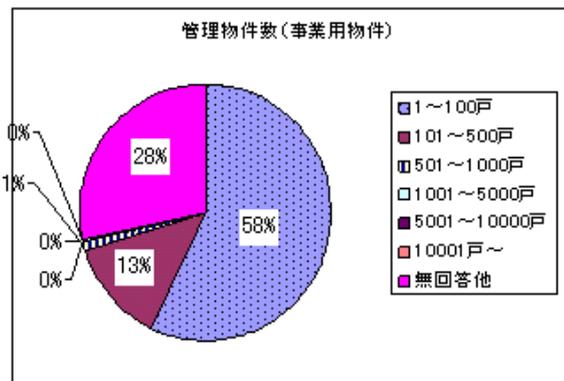
事業用（アンケートに具体的記載をしなかったが、ここでは居住用以外の店舗、事務所等に供する賃貸用物件をいう。）

100戸までで58%を占め、101戸以上が14%、無回答他が28%となっており、事業用物件の管理は行っている会社が多いものの、その管理戸数は居住用に比べ少ない。

(表1-1：管理物件数(居住用)N=227)



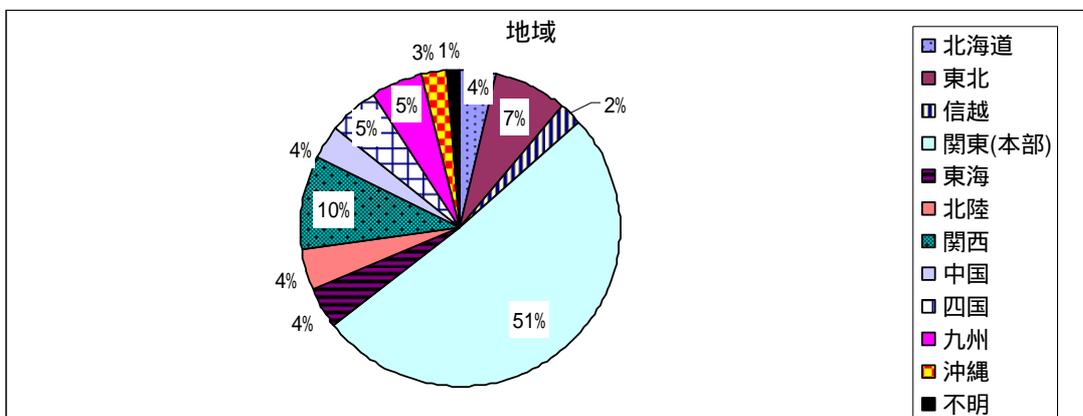
(表1-2：管理物件数(事業用)N=227)



### (2) 会社所在地(本店)

関東の占有率が51%(116社)、関西が10%(22社)の他は、2%(5社)～7%(17社)となっている。

(表1-3：会社所在地(本店)(N=227))



地域の区分は、当協会の支部構成に準じて設定している。

(3) 従業員数

会社の総従業員数

区切り方は下のグラフのとおりとした。

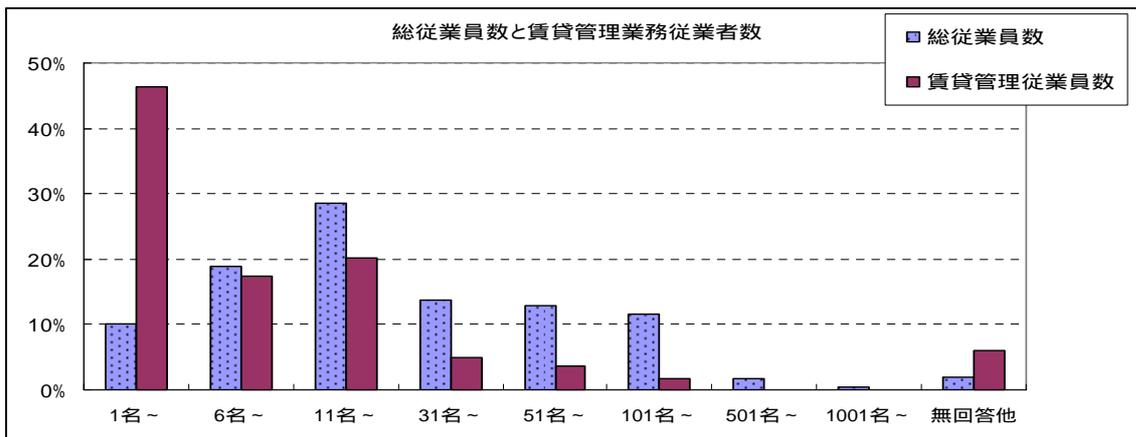
11～30名が28%と最も多く、6～10名が19%、31～50名が14%となっている。

うち、賃貸管理業務従業者数

区切り方は下のグラフのとおりとした。

5名以下が46%と最も多く、11～30名、31～50名がそれぞれ17%、20%を占めている。

(表1-4：総従業員数と賃貸管理業務従業者数)

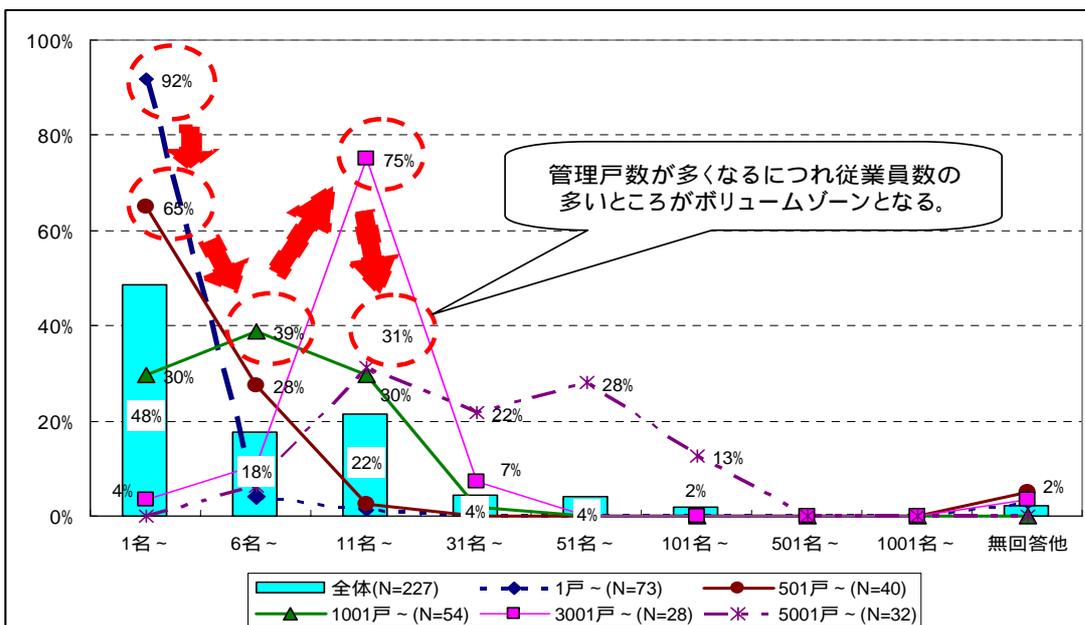


賃貸管理業務従業者数（管理戸数別）

全体では、1～5名が48%、6～10名が18%、11～15名が22%で全体の88%を占める。

管理戸数と従業者数の相関をみると、管理戸数が増加するにつれ、従業者数のボリュームゾーンはおおきいところになっている。管理戸数毎のボリュームゾーンは、1～500戸が1～5名(92%)、501～1000戸で1～5名(65%)、1001～3000戸では6～10名(39%)、1～5名、11～15名(各30%)、3001～5000戸では11～15名(75%)、5001戸～では11～15名(31%)となっている。

(表1-5：賃貸管理業務従業者数（管理戸数別）)

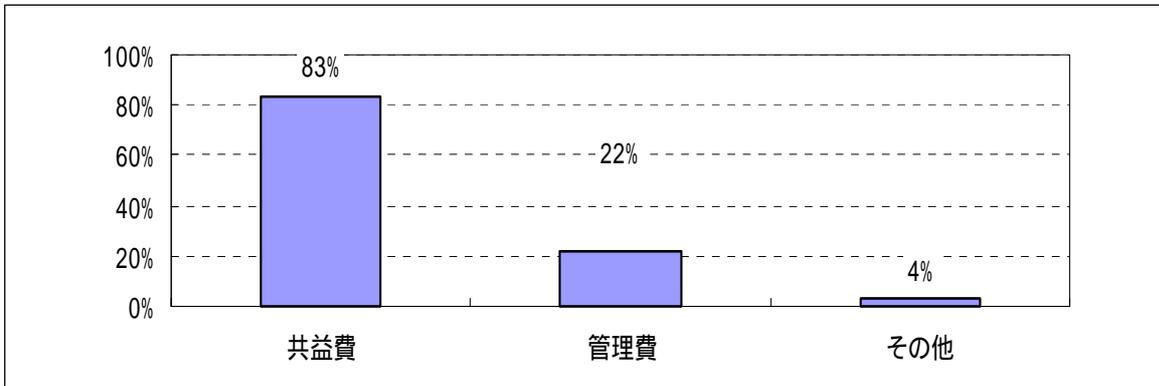


「共益費」の扱い・考え方

(1) 共用部分の維持管理の対価の呼び方について（重複回答あり）

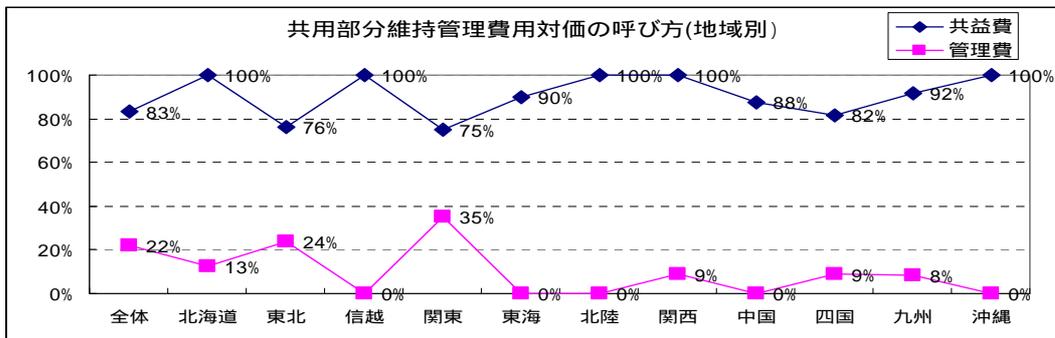
「共益費」が83%と大勢を占めるが、「管理費」も22%となっている。

(表2-1：共用部分維持管理費用対価の呼び方)



(参考・地域別傾向)

「管理費」という呼び方は東日本に多く見られる。東北、関東では全国平均22%を上回るが、信越、東海以西では殆どなく、特に信越、東海、北陸、中国、沖縄ではゼロである。

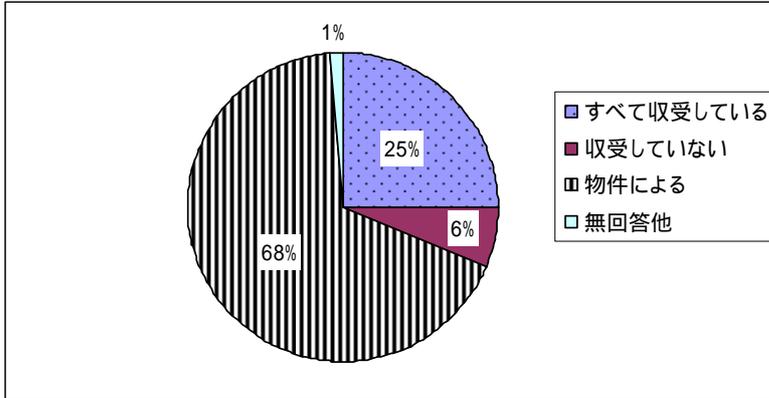


以下の設問では、「共益費」「管理費」を「共益費」に統一する。

(2) 「共益費」の収受の有無について

「物件による」とした回答が68%を占め、同じ会社の管理物件であっても、考え方は統一されていない。「すべての物件で収受」が25%でつづき、「収受していない」は7%であった。

(表2-2: 共益費の収受の有無について)

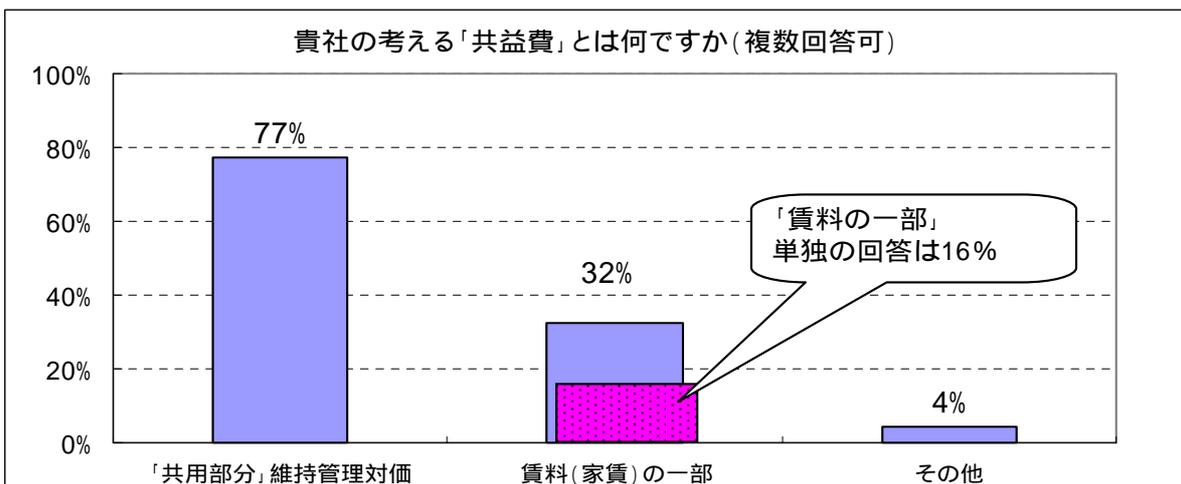


(3) 「共益費」とは「共用部の維持管理の対価」でもあり、「家賃の一部」でもある。

「共益費」とは何かという根本的な考え方をきいたところ、「共用部分の維持管理の対価」が77%を占めた。また、「家賃の一部」も32%と回答者の約3分の1は家賃の一部と認識していることがわかる(重複回答有)。このうち、「家賃の一部」のみとした回答は16%となっている。

なお、「その他」の中には、「オーナーの考え方による」や、「裁判所に差し押えられないための防止策として」といった「物上代位」の考え方を取り入れた回答などが挙げられた。

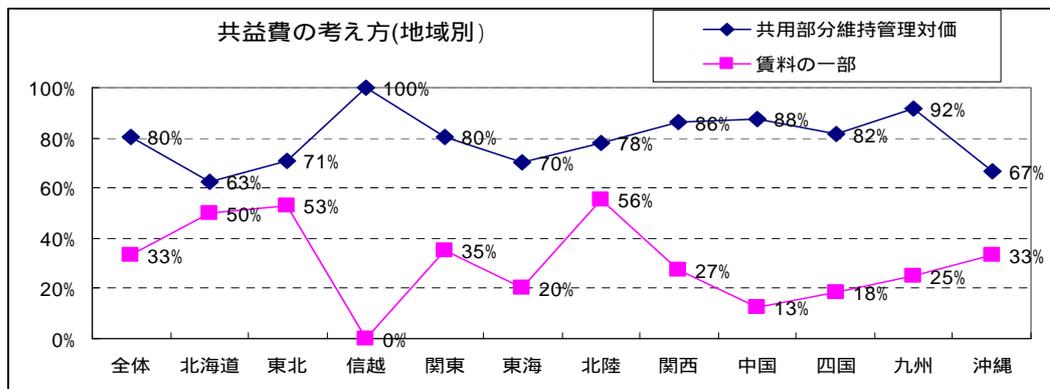
(表2-3: 「共益費」の考え方)



(参考・地域別傾向)

「共益費」を「共用部分維持管理対価」とする考え方は、一部の地域で60%台となっているが、概ね70%以上となっており、地域による大きな違いは見られない。

これに対し、「賃料の一部」とする考え方は、東日本地域、特に北海道、東北、北陸では50%を超えているが、東海から九州といった西日本では13%~27%と比較的少ない。



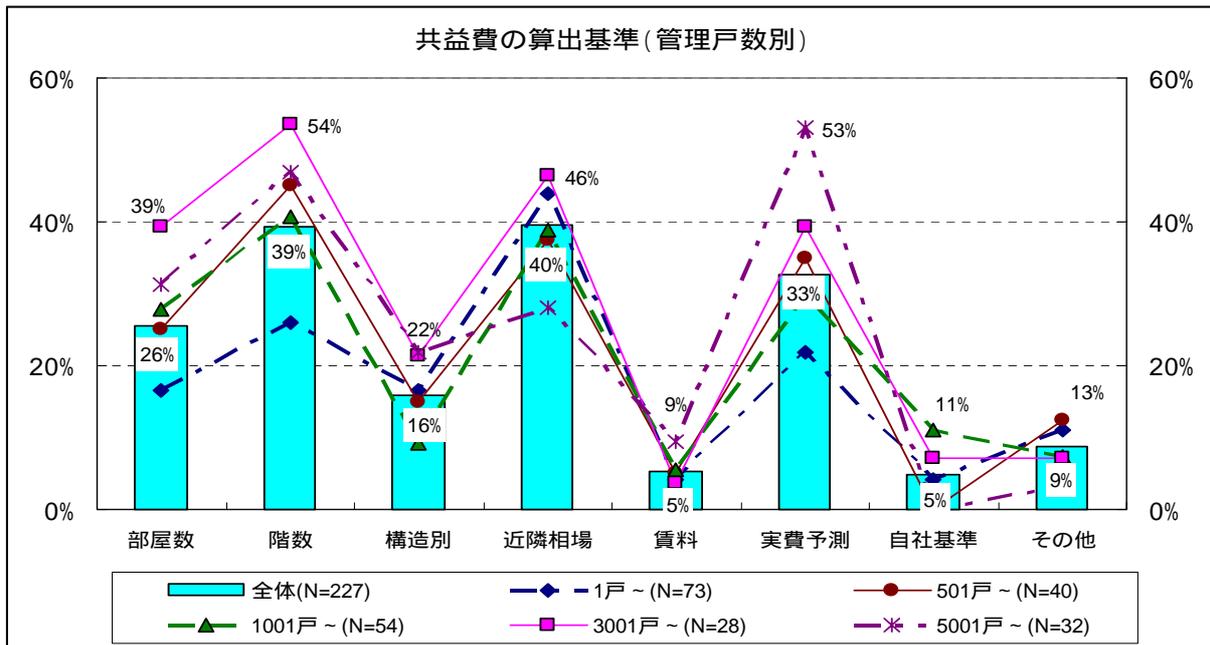
(4) 「共益費」の算出基準は、「近隣相場」「物件規模(階数)で固定」「実費を予測して」

共益費を算出するための自社基準についてきいたところ、「近隣の相場を考慮して」が40%と最も多く、「物件規模(階数)に応じて固定している」が39%とほぼ同割合である。「かかる実費を予測し、シミュレーションして算出」が33%と、3項目が30%を超える。

管理戸数別にみると、「階数に応じて固定」は1～500戸で全体の平均を下回った以外は、いずれも全体平均を上回り、3001～5000戸で54%を占める。

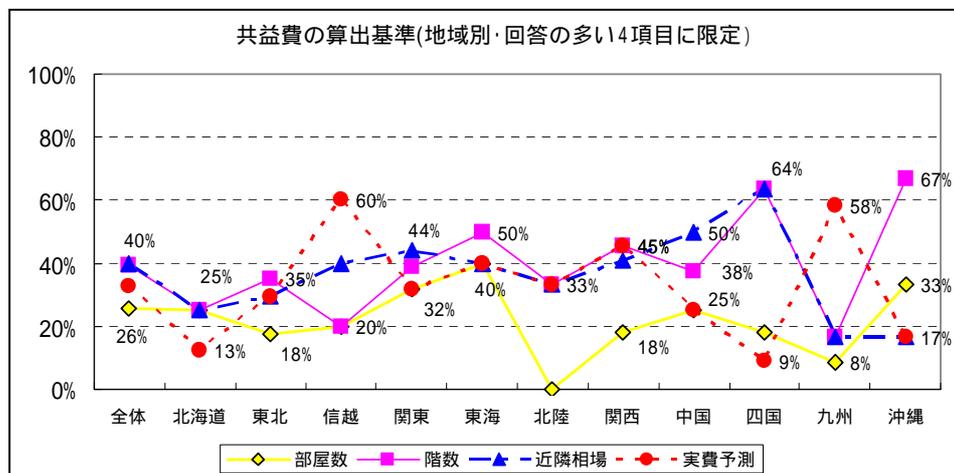
「実費予測」では、概ね管理戸数に比例して「自社基準」としている割合が高くなっており、特に5001戸以上では53%を占める。

(表2-4：共益費の算出基準)



(参考・地域別傾向)

上記の項目のうち、回答の多かった4項目(部屋数、階数、近隣相場、実費予測)について、地域別に見ると、項目毎にばらつきがおおきい。



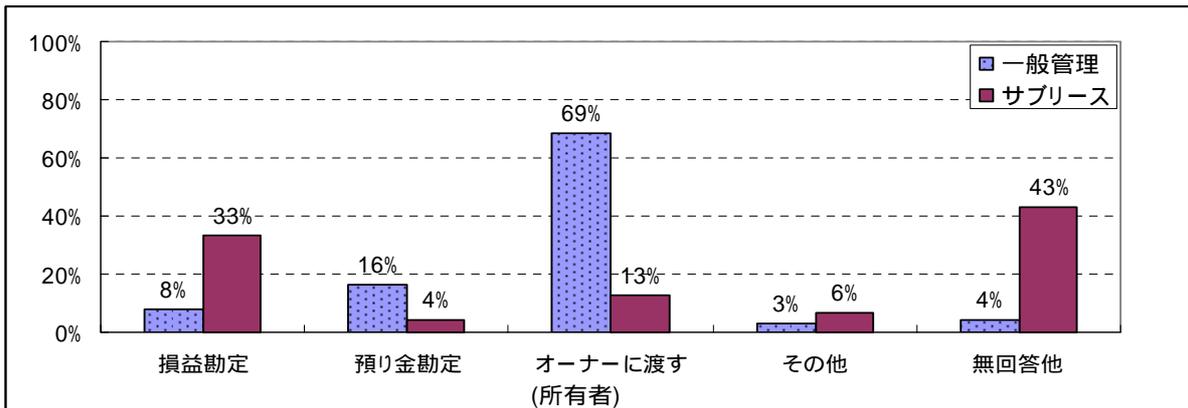
## 「共益費」の精算について

### (1) 「共益費」の経理処理について

一般管理契約物件( )では、共益費は「オーナーにそのまま渡す」場合が69%と会社の勘定に入れていない場合が多い。次いで「預り金勘定」が16%となっている。

サブリース契約物件( )では、「損益勘定」している割合が33%(参考：無回答他を除いた割合は59%)と最も多い。物件所有者に渡すとした回答が13%で続く。

(表3-1：共益費の経理処理方法)



#### ( )一般管理契約

居住の用に供する建物或いは駐車場等について、この建物の賃貸管理を目的とした管理委託契約をいう。具体的な項目については、入居者募集業務・家賃集金精算業務・滞納督促業務・賃借人更新業務・建物及び設備管理業務等がある。

#### ( )サブリース契約

居住の用に供する建物或いは駐車場等について、この建物の賃貸管理を目的として、管理会社が任意に転貸することを条件に、建物所有者が管理会社にこの建物を賃貸する賃貸借契約をいう。

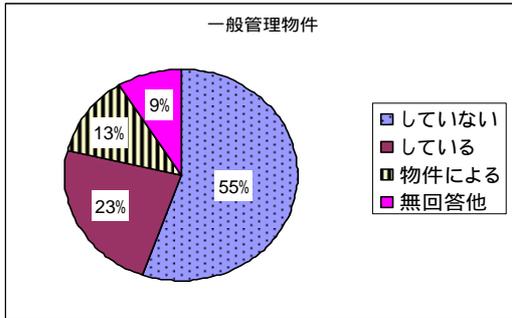
サブリース契約を所有者と管理会社で締結すると、建物及び入居者管理業務(一般管理契約の業務内容)についても管理会社で行うのが一般的である。

(2) 共益費の精算は「していない」会社が半数以上

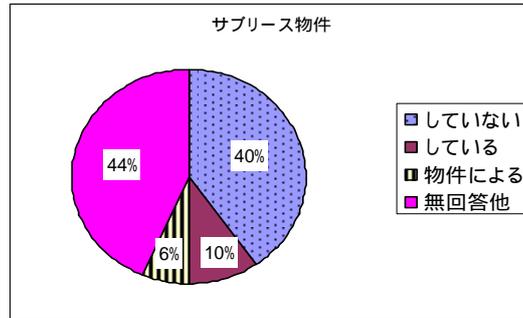
一般管理物件では、55%が「していない」と回答し、「している」は23%、「物件による」が13%と、「していない」が多い結果となった。

サブリース物件では、「していない」が40%、「している」が10%、「物件による」が6%となっている。

(表 3 - 2 : 共益費精算有無(一般管理物件))

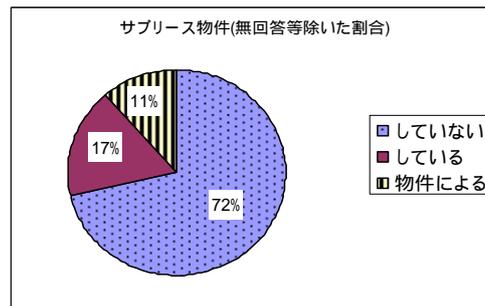


(表 3 - 3 : 共益費精算有無(サブリース物件))



サブリース物件では、44%が無回答他となっているため、これを除くとそれぞれ71%、17%、11%と実質的には「していない」が7割を超え、一般管理物件以上に「していない」割合が多い。

(表 3 - 3 - 2 : 共益費精算有無(除無回答))



(3) 共益費の精算相手は

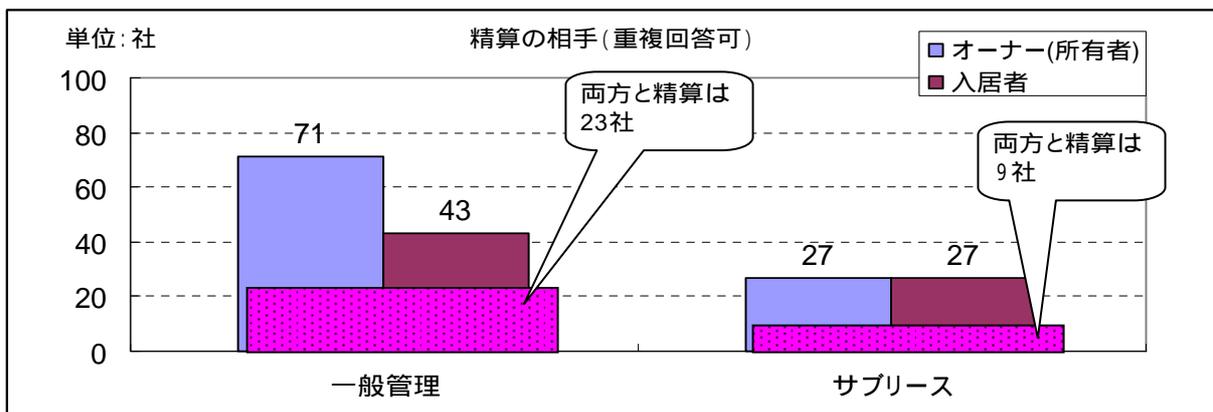
一般管理物件

オーナーとの精算が71社あり、入居者と精算している会社も43社ある。

サブリース物件

オーナー、入居者とも各27社ある。

(表 3 - 4 : 共益費の精算相手)



## 「共益費」として収受している項目について

### (1) 共益費として収受している項目のそれぞれの割合

当小委員会で議論し共益費の項目となりうるものを32項目設定し、それぞれについて「共益費」として収受しているかどうかきいた。

(注)回答会社で扱っている管理物件の内容にかかわらず、考え方をきいているが、その点についてはアンケート上明記していなかったため、例えば中高層マンションの管理を行っていない会社では「昇降機保守点検費」を収受していないとしているケースもあるものと思われるのでその前提であることを申し添える。

収受しているとした割合(以下「収受率」という。)が61%を超えるもの

- ・ 共用電気料 (76%)
- ・ 共用灯保守・交換料 (67%)
- ・ 共用水道料 (62%)

収受率が41%を超え60%以下のもの

- ・ ゴミ置場清掃費 (56%)
- ・ 定期清掃費 (54%)
- ・ 受水槽保守点検費 (47%)
- ・ 昇降機保守点検費 (45%)
- ・ 浄化槽保守点検費 (42%)

収受率が21%を超え40%以下のもの

- ・ 消防点検費 (38%)
- ・ 給水ポンプ保守点検費 (37%)
- ・ 植栽剪定、管理費 (32%)
- ・ 排水管及び桧清掃費 (30%)

収受率20%以下のもの

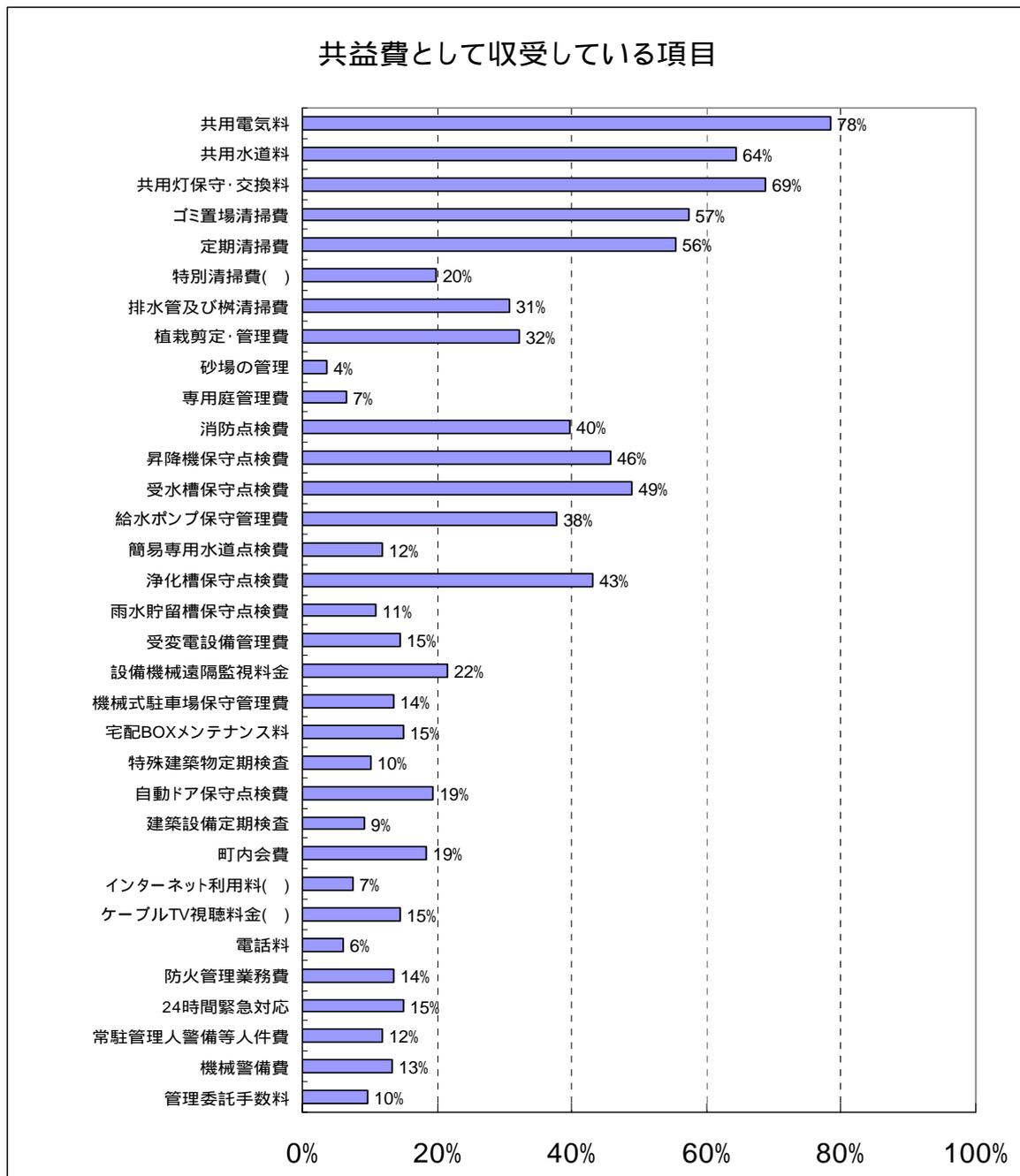
- ・ 設備機械遠隔監視料金 (20%)
- ・ 自動ドア保守点検費 (20%)
- ・ 特別清掃費( ) (19%)
- ・ 町内会費 (17%)
- ・ 宅配ボックスメンテナンス料 (15%)
- ・ 24時間緊急対応 (15%)
- ・ 受変電設備管理費 (14%)
- ・ ケーブルテレビ視聴料金( ) (14%)
- ・ 防火管理業務費 (13%)
- ・ 機械警備費 (13%)
- ・ 機械式駐車場保守管理費 (13%)
- ・ 常駐管理人警備等人件費 (12%)
- ・ 簡易専用水道点検費 (12%)
- ・ 雨水貯留槽保守点検費 (11%)

- ・特殊建築物定期検査（9％）
- ・建築設備定期検査（9％）
- ・インターネット利用料( )（8％）
- ・専用庭管理費（7％）
- ・電話料（6％）
- ・砂場の管理（3％）

共用廊下ポリッシャー洗浄、ワックスがけ等

入居者が通常個人で契約するプロバイダー料金等を、オーナーが一括契約し入居者から収受し、プロバイダー等へ支払う料金がある場合。

（表4-1：共益費として収受している項目）

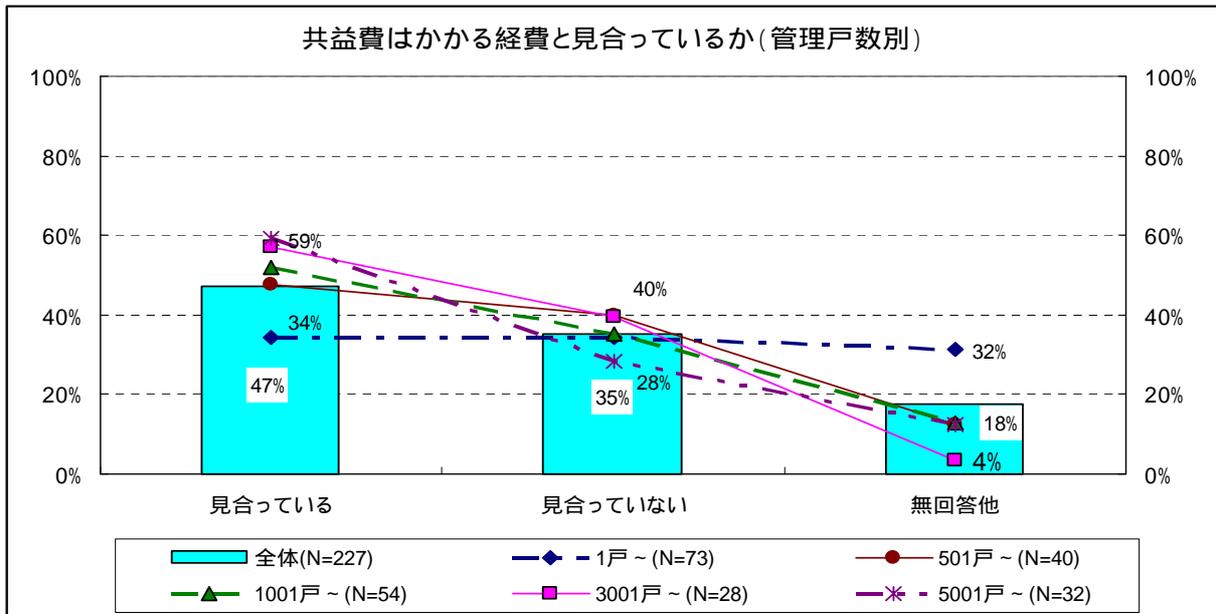


その他

(1) 共益費がかかる実費とくらべ見合っているか(共益費単独)

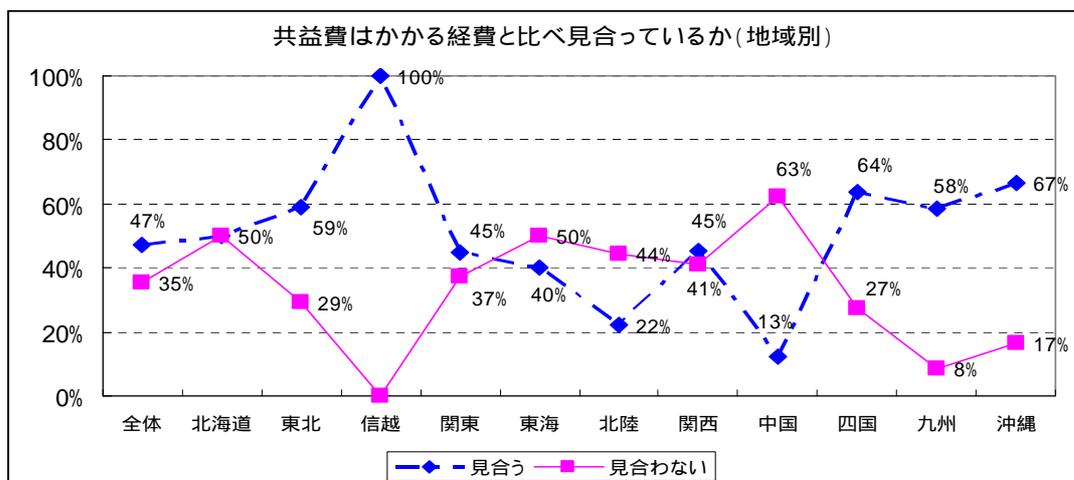
収受した共益費がかかる経費と比べ見合っているかどうかについてきいたところ、見合っているが45%、見合っていないが35%と、意見が分かれている。

管理戸数別では、戸数が多くなるほど「見合っている」とした割合が多い。(1~500戸では34%だが、5001戸以上では59%)



(参考・地域別傾向)

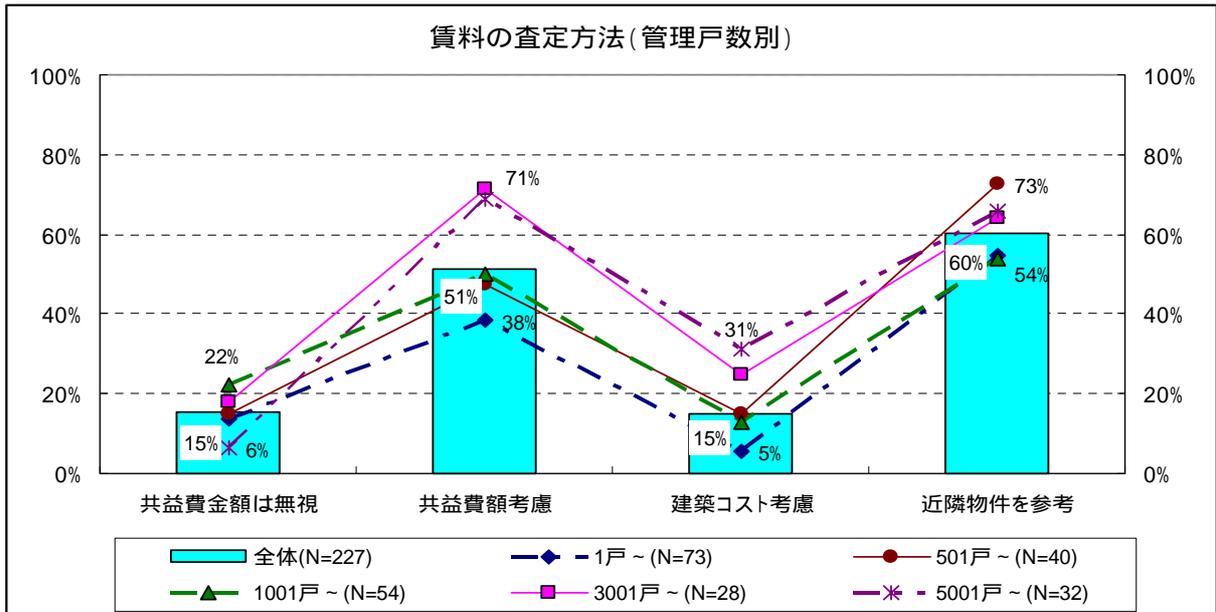
地域別では、関東、東海、関西では比較的「見合う」「見合わない」の割合に近いが、中国では見合わない割合が高い。また、四国、九州、沖縄では逆に「見合う」とした割合が高くなっている。



(2) 賃料の査定方法は、「近隣物件を参考に、共益費額を考慮して」算出している

最後に賃料の査定方法についてきいたところ、「近隣の類似物件を参考に査定している」が、58%と最も多く、「共益費の金額を考慮して査定」が50%で次ぐ。「共益費の金額は無視して査定」、「建築費コストを考慮して査定」はそれぞれ15%となっている。

管理戸数別に見ると全体の傾向は大きく変わらないが、「共益費額考慮」と「建築コスト考慮」は特に3001戸以上のところで、考慮されている傾向が強い。



### 3. 法令における「共益費」の定義づけ

#### (1) 「地代家賃統制令」

地代家賃統制令は昭和 14 年に制定（勅令第 704 号）（以下、「第一次統制令」という。）として同年 10 月 18 日に公布され、同 20 日より施行された。しかし第一次統制令は昭和 15 年 10 月 19 日までの 1 年間の時限立法であり、昭和 15 年 10 月 16 日に新たに統制令（以下、「第二次統制令」という。）が制定（勅令第 678 号）され、同 20 日より施行された。

これらの内容をみると、第一次統制令には、「共益費」に関する記述は見当たらないが、第二次統制令においては、通常定められている地代家賃以外は原則として収受できない旨記述がなされているものの、厚生大臣が定めて地方長官が許可したものについては、収受できるものとし、この中で共益費が存在したことがわかる。

なお、地代家賃統制令は「許可、認可等民間活動に係る規制の整理及び合理化に関する法律（昭和 60 年法律第 102 号）」により、昭和 61 年 12 月 31 日をもって失効した。

#### 【地代家賃統制令（第二次統制令）（昭和 15 年勅令第 678 号）】

第三條 借地又は借家の貸主（以下単に貸主と稱す）は借地又は借家に付左の各號に規定する地代又は家賃を超えて地代又は家賃を定むることを得ず

- 一 昭和 13 年 8 月 4 日以後本令施行前に地代又は家賃あるたるものに付ては本令施行前に於ける最後の地代又は家賃
- 二 前號に該當せざる場合に於て本令施行後に地代又は家賃あるに至りたるものに付ては本令施行後に於ける最初の地代又は家賃

第四條 厚生大臣の定むる事由ある場合に於て地方長官の許可ありたるときは貸主は前條第一項各號に規定する地代又は家賃を超えて地代又は家賃を定むることを得前項の規定に依り定めたる地代又は家賃は前條第一項及前項の規定の適用に付ては之を前條第一項各號に規定する地代又は家賃と看做す

#### 【地代家賃統制令施行規則（昭和 15 年厚生省令第 47 号）】

第二條 令第四條第一項の事由ある場合とは左の各號の一に該當するに因り令第三條第一項各號に規定する地代又は家賃が著しく定額となりと認めらるる場合とす

- 一 （略）
- 二 （略）
- 三 下宿屋、共同住宅其の他之に類する借家に付光熱費、消耗品等の供益費の増高するに至りたる時
- 四 （略）
- 五 （略）

また、第二次統制令に関する解説書が公布後発刊され、ここで上記の地代家賃統制令施行規則第 2 條第三號に定めている「供益費」について次のように解説をしており、ある程度具体的内容に触れている。

【改正地代家賃統制令解説（堀内信之助・鮫島眞男共著、巖松堂書店刊、昭和 16 年）】

「光熱費、消耗品費等の供益費とは、此の場合に於ては、下宿屋、共同住宅（アパート）、ビルディング等に於ける廊下、階段、便所、洗濯所、洗面所等共同の使用に供せられる部分に属する電気、瓦斯、水道のメーター損料、電球代、掃除費（塵芥処置料及幕、雑巾、バケツ等の用具の代金を含む）、衛生費（衛生組合費、汲取料、痰壺用品、便所薬剤費等）及び防空防火費等貸主の負担する供益施設に要する費用を指す。但之等の費用の増加額の全部を直に借主の負担に転嫁するを認める趣旨ではないこと前項に於て述べたと同様である。」

その後、昭和 27 年の建設省告示において、家賃、共益費額の具体的算出方法について記述されている。共益費については、専用坪数に応じて金額を決定するといった面積によって按分するといった考え方が導入されている。

【昭和 27 年建設省告示第 1418 号】

地代家賃統制令（昭和 21 年勅令第 443 号）第 5 条第 1 項の規定による地代の停止統制額又は認可統制額に代るべき額、同条第 2 項の規定による家賃の停止統制額又は認可統制額に代るべき額及び同令第 11 条第 2 項の規定による賃借に関する条件について、次のように定め、昭和 27 年 12 月 1 日から施行する。

（中略）

第二 家賃

令五条第二項の規定による家賃の停止統制額又は認可統制額に代るべき額 1 月額

第五条第二項 建設大臣は地代の停止統制額又は認可統制額で公正でない認められるに至ったものについては、建設省令で定める方式及び標準に従ってその家賃の停止統制額又は認可統制額に代るべき額を定め、又は都道府県、市若しくは市及びその隣接町村の区域を指定して借家の建築時期に応じてその家賃の停止統制額又は認可統制額に乗すべき修正率を定めることができる。

1．建物全部についての家賃

（中略）

(3)三単位以上の貸室を有する建物で廊下、階段、便所、洗面所、洗濯所等の共用部分があるものについては、18 円にその建物の専用坪数を乗じて得た額を 1 の(1)又は(2)の規定によって算出した額に加える。

(註)「専用坪数」とは、建物全部の床面積の総坪数から廊下、階段、便所、洗面所、洗濯所等共用部分の床面積を除いた坪数をいう。

2．建物一部についての家賃

(1) 1 の規定によって算出した建物全部についての家賃に相当する額に建物全部の専用坪数に対するその一部の専用坪数の比率を乗じて得た額とする。

(2) 共益費を要するときは、35 円に建物の該当する部分の専用坪数を乗じて得た額を 2 の(1)の規定によって算出した額に加えた額とする。

(註)「共益費」とは 1 の(3)の共用部分の清掃及び手入を貸主が行うときの費用とする。

## (2) 公営住宅法及び各地方公共団体条例等

公営住宅については、「公営住宅法」及び公営住宅を所有する各地の地方自治体等における条例等においてその管理方法等について規定しており、共益費については、当該公営住宅を所有・管理する自治体が、条例において規定を定めているところが多く、その内容については、例えば「階段灯、廊下灯、外灯及び集会所等の電気の使用料」「昇降機、給水施設及び汚水処理施設の維持管理及び運営に要する費用」(大阪府営住宅の場合)などと具体的に定めている。

しかしその費用の算出方法については、「階段灯等及び昇降機等の電気、ガス及び水道の使用料に昇降機等の維持管理に要した費用の二分の一を加える」「住戸ごとの共益費の額の算定方法は、別に定める」(同)などとしており、統一的な定義づけはなされていない。

### 【公営住宅法(昭和26年法律193号)】

#### 第二十条(家賃等以外の金品徴収等の禁止)

事業主体は、公営住宅の使用に関し、その入居者から家賃及び敷金を除くほか、権利金その他の金品を徴収し、又はその入居者に不当な義務を課することができない。

#### 第二十一条(修繕の義務)

事業主体は、公営住宅の家屋の壁、基礎、土台、柱、床、はり、屋根及び階段並びに給水施設、排水施設、電気施設その他の国土交通省令で定める附帯施設について修繕する必要があるときは、遅滞なく修繕しなければならない。ただし、入居者の責めに帰すべき事由によつて修繕する必要があるときは、この限りでない。

### 【地方公共団体条例(例)】

#### (大阪府営住宅条例)

#### 第十六条(入居者の費用負担)

次に掲げる費用は、入居者の負担とする。

- 一 電気、ガス、水道及び下水道の使用料
- 二 し尿、ごみ及び排水の消毒、清掃及び処理に要する費用
- 三 共同灯等の電球及び共同水栓等のパッキンの取替えに要する費用
- 四 階段、廊下その他の共用部分の清掃及び樹木の手入れに要する費用
- 五 共同施設(駐車場を除く。)、昇降機、給水施設及び汚水処理施設の維持管理及び運営に要する費用
- 六 前各号に掲げるもののほか、公営住宅の使用上、当然入居者が負担しなければならない費用(昭六〇条例三九・追加、平二条例二九・一部改正、平九条例二七・旧第十九条繰上・一部改正)

#### 第十七条(共益費の徴収等)

知事は、前条各号の費用のうち、入居者の共通の利益を図るため特に必要があると認めて規則で定める費用を共益費として、規則で定めるところにより、入居者から徴収する

(大阪府営住宅条例施行規則)

第二十三条(共益費の範囲)

条例第十七条第一項の規則で定める費用は、次に掲げる費用とする。

- 一 階段灯、廊下灯、外灯及び集会所等(以下「階段灯等」という。)の電気の使用料(入居者が自ら電気事業法(昭和三十九年法律第七十号)第二条第一項第十号に規定する電気事業者を支払っているものは除く。)
- 二 昇降機、給水施設及び汚水処理施設(以下「昇降機等」という。)の維持管理及び運営に要する費用
- 三 前二号に掲げるもののほか、施設の維持管理及び運営に要する費用であって知事が必要と認めるもの

第二十四条(共益費の額の算定)

知事は、次に掲げるところにより共益費の額の算定を行うものとする。

- 一 階段灯等及び昇降機等の電気、ガス及び水道の使用料に昇降機等の維持管理に要した費用の二分の一を加えること。
  - 二 府営住宅ごとに、かつ、府営住宅内の階段灯等及び昇降機等の組合せを同じくする住戸ごとに行うこと。
- 2 住戸ごとの共益費の額の算定方法は、別に定める。
  - 3 前条第三号に規定する費用に係る共益費の額の算定については、前二項の規定にかかわらず、別に定める。

## 4. 公的機関等における「共益費」の定義づけ

### (1) 民間賃貸住宅における定義づけ

民間賃貸住宅における「共益費」に関する記述がなされた文献は少ないが、日本住宅公団（現独立行政法人都市再生機構）が昭和31年にまとめた「集団生活としてのアパートの維持管理の研究」の中で、アパートの維持管理が殆ど行われていなかった当時の現状と、中層で共用部分をもつ公団住宅における管理体制の早急な構築の必要性を訴求している。

#### 【集団生活としてのアパートの維持管理の研究（日本住宅公団、昭和31年）】

##### まえがき

戦后各地に「アパート」団地が沢山できたが、何れも一カ所に多くの戸数を積み重ねて住んで居る丈で、特に維持管理に力を入れて居る例は少く個々の建物については幾分考慮を払われても、集団的な生活を行ふ場としての維持管理は殆ど行はれていないのが実状である。之は予算上の関係もあるが、公団は自ら建設し賃貸し自ら管理する建前であるから従来通りのやり方で安易にすませない事情にある。公団住宅が従来のアパート団地と異なった特色をもつとすればその重要な要素の一つとして親切な維持管理と言ふことが考えられる。公団住宅が次々と竣工し急激に入居者が入ると同時に起って来る問題であり、その為管理部内からも早急に公団の管理方式を決定の参考として早急に着手方要望があり研究課題として上げた。団地の各個の維持管理は勿論集団生活として生れてくる諸問題の処理の仕方について実態調査を中心にして資料を集め管理方式の指針となるものを出すことを目標としている。

その後、昭和33年には、「住宅経営管理上の法律問題等に関する研究」において、共益費の性質や負担に関する契約関係、清算等について法的側面から研究した成果をまとめている。

また、昭和50年頃には共益費の収受が一般的であった旨の記述が「日本住宅公団20年史」にある。これをみると、公団設立時である昭和30年頃には公団、民間とも「共益費」の徴収が一般的でなかったが、公団が「共益費」の徴収について居住者の理解を得るために様々な方策を用い、昭和50年頃には民間においても「共益費」が一般化したとしている。

#### 【日本住宅公団20年史（日本住宅公団、昭和50年）】

##### (5) 共益費の運営

公団が供給する住宅は、一団の土地に多数建設された集団住宅で、その大部分が中高層の住宅であるため、居住者が専用する住宅のほかに、道路、緑地、遊戯施設、廊下、階段室、給排水施設等の共用部分がある。したがって、公団は、当初から、団地内の共用部分の維持、運営、その他、居住者等の共通の利便を図るために要する費用を、「共益費」という名目で、家賃とは別に居住者等から毎月徴収するものとし、賃貸借契約書において共益費の負担特約を行うこととした。

現在では、民間の集団住宅においても、家賃以外に、共用部分の維持、運営に要する費用を徴収することが一般化しているが、公団設立当初は必ずしもそうではなかった。そこで公団は、共益費の必要性、運営の状況等について居住者の理解を得るために、毎年度の収支内容を管理事務所の前に掲示する等の措置を講じてきた。

(2) 建設省（現国土交通省）「賃貸住宅標準契約書」

平成5年に旧建設省が、賃貸借契約をめぐる紛争を防止し、借主の居住の安定及び貸主の経営の合理化を図ることを目的として、住宅宅地審議会答申（平成5年1月29日）を受けて作成した。

この位置づけは、使用が法令で義務づけられているものではないが、この契約書を利用することにより、合理的な賃貸借契約を結び、貸主と借主の間の信頼関係を確立することが期待できるとして、地方公共団体、関係業界等に対し通知及び通達を行った。（国土交通省ホームページより）

この中で、「共益費」について具体的な定義をしている。

【賃貸住宅標準契約書（建設省、平成5年）】

共益費の定義（第5条）

乙（借主）は、階段、廊下等の共用部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、清掃費等（以下この条において「維持管理費」という。）に充てるため、共益費を甲に支払うものとする。

- 2 前項の共益費は、頭書(3)の記載に従い、支払わなければならない。
- 3 1ヶ月に満たない期間の共益費は、1ヶ月を30日として日割計算した額とする。
- 4 甲（貸主）及び乙は、維持管理費の増減により共益費が不相当になったときは、協議の上、共益費を改定することができる。

なお、この内容については、「賃貸住宅標準契約書の解説(改訂版)」(民間賃貸住宅契約研究会編)においても以下のとおり解説されているが、内容について詳細な規定はしていない。

また、共益費の精算については、借主と貸主の間で必要であるという考え方と、実態にそぐわないため必要としないという考え方を両論併記している。

【賃貸住宅標準契約書の解説(改訂版)（民間賃貸住宅契約研究会編、住宅新報社刊、平成12年）】

共益費の範囲の考え方

共益費の範囲は、以下のように考えられる。

	専用部分	共用部分	標準契約書の考え方
物件の使用の対価	賃料	賃料	共用部分の使用は専用部分の使用に必要な限度において当然に認められることから、共用部分の使用の対価も賃料に含まれる。
水道・光熱費等の維持管理費	借主の自己負担	共益費	専用部分においては借主が各自負担する費用について、共用部分につき、借主が共同して費用を負担するのが共益費である。

#### 共用部分の範囲

標準契約書でいう「共用部分」とは、玄関ホール、廊下、階段、エレベーター等の借主が共同で使用する部分をいい、区分所有法上は共用部分とされている各住戸に附属するバルコニー、窓ガラス、玄関扉等は含まないものである。

区分所有法上の各住戸に附属するバルコニー、窓ガラス、玄関扉等（以下「バルコニー等」という。）が共用部分と解されているのは、これらが専有部分となれば区分所有権者が自由に改良等をできることになり、建物の管理の観点から問題であること等を理由とする。しかし、賃貸住宅では、専用部分といえども貸主の財産であることから、賃借人は自由に改良等はできないのであり、この点からは共用部分とする必要はない。

また、賃貸住宅において共用部分が問題になるのは、共益費、修繕の負担といった共用部分に係る費用に関してであり、バルコニー等が専ら当該住戸の入居者に利用されているという実態にかんがみれば、その費用は専用部分と同一に扱うことが望ましいと考えることができる。したがって、標準契約書ではバルコニー等は専用部分としている。

なお、戸建の賃貸住宅の場合には、通常共用部分は存在しないと考えられるが、例えば、浄化槽を共用している場合については、その浄化槽は共用部分であり、その維持管理に要する費用を共益費と位置づけることができる。

#### 共益費の適正額

共益費については、実費を基にあらかじめ定められた額（実費相当額）を支払うこととしている。しかし、貸主は実際の費用に応じて清算する必要はなく、相当な期間において維持管理費の額と共益費の額とが均衡していれば、共益費の額は適正であると考えられる。

#### （実費精算方式）

共益費については、賃貸借物件の共用部分の日常の維持管理に必要な諸経費であることから、「共益費に不足が生じたときは借主は貸主に対し、その不足額を支払い、その額に余剰を生じたときは、貸主は借主に対しその余剰金を返還する。」とする実費精算方式が本来あるべき姿であるとの考え方もある。しかし、貸主に共益費を毎月清算させることは煩雑であり実態にもそぐわないため、標準契約書では、実費を基にあらかじめ定められた共益費を借主が支払い、貸主は特に清算を要しないこととしている。

(3) 住宅金融公庫（現独立行政法人住宅金融支援機構）「賃貸経営のための道しるべ」

同書は、住宅金融公庫の融資を利用して賃貸住宅の建設をしたオーナー向けに配布しているものである。この中に公庫融資賃貸住宅においては「共益費」を徴収できる旨及び収支差額を精算する旨記載している。

これについても、共益費の定義について定めているが、内容について詳細な規定はしていない。また、精算については、オーナーに対し、収支差額を入居者と精算を行なうことを求めている。

【賃貸経営のための道しるべ（住宅金融公庫刊）】

・ 賃貸経営に関する留意事項

3. 共益費

家賃のほかに、共同して使用する施設の運営に要する費用を共益費として入居者から徴収することができます。

この共益費は、入居者の負担とならないよう、維持管理費の増減により費用が不相当となったときは、入居者と協議の上、収支差額の精算を行ってください。

共益費の一般的な内容は、通常次に掲げるものがあります。

（共益費の一般的な内容）

- ・ ごみの処理に要する費用
- ・ 共用廊下、共用階段、浄化槽、受水槽、屋外排水本管などの清掃(浄化槽は消毒を含む。)に要する費用
- ・ 敷地内の外灯、共用廊下・共用階段灯などの電球の取替えに要する費用
- ・ 共用廊下、共用階段、揚水ポンプなどで使用する電気代その他運営に要する費用
- ・ 敷地内の道路、植樹、花壇、芝生、砂場などの手入れに要する費用

(4) 独立行政法人都市再生機構「都市機構賃貸住宅賃貸借契約書」

都市再生機構が管理する賃貸住宅については、契約書に次のとおり「共益費」について定め、入居者と賃貸借契約を締結している。

**【都市機構賃貸住宅賃貸借契約書】**

共益費（第7条）

乙(借主)は、家賃のほかに、次の各号に掲げる費用（以下「共益費」という。）を毎月負担するものとする。

- 一 賃貸住宅がある団地内の電気、水道及びガスの使用に伴う諸費用（賃貸住宅内におけるそれらの使用料を除く。）
  - 二 賃貸住宅の室外のごみの処理に要する費用
  - 三 賃貸住宅の室外の給水施設、汚水処理施設その他の排水施設、遊戯施設その他の雑構築物等の維持又は運営に要する費用
  - 四 賃貸住宅がある団地内の道路、植樹、花壇、芝生等の清掃、消毒及び手入れに要する費用
  - 五 その他の賃貸住宅がある団地内の居住者の共通の利益を図るために、甲が特に必要であると認められたものに要する費用
- 2 前項の共益費の額は、甲(貸主)が定めるものとし、甲は、物価の変動又は附帯施設若しくは賃貸住宅の敷地の改良等を理由として、共益費の額を変更することができる。

## (5) 旧日本住宅公団規程

賃貸借契約書に記載されている項目は(4)のとおりであるが、都市再生機構の前身である日本住宅公団においては、次のとおり内部規程をさだめ、共益費について詳細な定義付けを行っていた。

これについては、現在の都市再生機構においてもこの管理規程に基づいて運営されているようである。

### 【日本住宅公団賃貸住宅団地管理規程】

#### (共益費の算定)

第 56 条 賃貸住宅団地における共用部分の維持運営その他居住者又は施設賃借人の共通の利便を図るために必要な経費は、これを共益費として居住者又は施設賃借人に負担させるものとし、その額は、月割とし、次の各号に掲げる費用の額を基準として、支社長が定める。

- 一 賃貸住宅団地内の電気、水道及びガスの使用に伴う諸費用（居住者又は施設賃借人の専用部分に係るそれらの使用料は除く。）
  - 二 賃貸住宅又は賃貸施設の室外のごみの処理に要する費用
  - 三 賃貸住宅又は賃貸施設の室外の給水施設、汚水処理施設その他の排水施設、遊戯施設その他の雑構物等の維持又は運営に要する費用
  - 四 賃貸住宅団地内の道路、植樹、花壇、砂場、芝生等の清掃、消毒及び手入れに要する費用
  - 五 全各号に掲げるもののほか、別に定めるもの又は居住者若しくは施設賃借人の共通の利益を図るために、特に必要があると認めて詳細の承認を得たものに要する費用
- 2 単身住宅の場合において、前項各号に掲げるもののほか、次の各号に掲げる費用を、共益費として、居住者に負担させる。
- 一 共同浴室の煙突類、浴槽及び風呂釜（パーナーを含む。）の修理又は取替えに要する費用
  - 二 共同浴室内の設備についての小修理に要する費用
  - 三 共同浴室の清掃に要する費用
  - 四 共同便所の清掃及び小修理に要する費用

### 【日本住宅公団賃貸住宅団地管理業務細則】

#### (共益費の用途範囲)

第 75 条 共益費の用途範囲は、共益費用途基準（別表第 6 - 1）に定めるところによる。

#### (共益費の算定)

第 76 条 支社長は、賃貸住宅の共益費の額を算定する場合は、共益費の算定及び支出項目一覧表（別表 6 - 2）に定めるところによるものとする。

別表第 6 - 1 共益費使途基準（項目のみ抜粋）

項目	小項目
1 電気の使用量関係	1-1 動力用電気料 1-2 共同電灯用電気料
2 上下水道の使用料関係	2-1 共同水道料 2-2 各戸専用水栓 2-3 親子メーター差額水道 2-4 検針・徴収費 2-5 下水道使用料
3 燃料費関係	3-1 共同使用燃料費 3-2 維持管理費
4 ごみ処理費関係	4-1 清掃事業者に対する手数料 4-2 清掃費 4-3 処理容器、薬品、消耗品等の購入費
5 給水施設維持運営費関係	5-1 水道管理費 5-2 水質検査費 5-3 検査器具、薬品、消耗品等の購入費
6 汚水処理施設維持運営費関係	6-1 二階槽方式及び標準浄化槽管理費 6-2 活性汚泥方式浄化槽管理費 6-3 検査器具、薬品、消耗品等の購入費
7 排水施設維持運営費関係	7-1 排水施設管理費 7-2 薬品、消耗品等の購入費
8 植栽手入費関係	8-1 樹木類の手入費 8-2 地被類の手入費 8-3 花壇の手入費 8-4 薬品、消耗品等の購入費
9 建物、敷地共用部分維持運営費関係	9-1 建物内共用部分管理費 9-2 敷地内共用部分管理費 9-3 薬品、消耗品等の購入費
10 単身住宅共同施設維持運営費関係	10-1 談話室管理費 10-2 共同浴室の管理費 10-3 共同便所管理費（洗濯室を含む。） 10-4 薬品、消耗品等の購入費

別表第6 - 2 共益費の算定及び支出項目一覧表

支出（算定）項目	支出（算定）上の記載説明要旨
電気料 共同電灯等電気料 動力電気料	外灯、階段灯、標示灯等の照明用電気料 他の項目に属さない動力電気料
上下水道利用料 共同水道料 共同下水使用料 水道検針徴収等業務費	共同で使用する水栓の水道料（量水器の取付けられていない各戸専用水栓を含む。） 共同下水道の使用料 サク井を除く専用水道の検針、徴収費並びに親子メーター差額水道料
共同使用燃料費 施設管理費 燃料費	ボイラー等施設維持管理にかかる人件費 風呂、暖房等の燃料費
厨雑芥処理費 搬出手数料 消耗器材等購入費	厨雑芥搬出のための清掃事業者への手数料 当該業務処理に伴う器材備品等の購入費用
給水施設維持運営費 施設管理費 清掃費 水質検査費 消耗器材等購入費 動力電気料	施設維持管理にかかる人件費並びに委託にかかる諸費用 受水槽、高架水槽等の清掃に要する費用 月例並びに臨時の水質検査費用 当該業務処理に伴う器具、薬品等の購入費用 揚水等施設運転のための動力電気料
汚水処理施設維持運営費 施設管理費 清掃費 水質検査費 消耗器材等購入費 動力電気料 施設水道料	施設維持管理にかかる人件費並びに委託にかかる諸費用 池、槽の清掃並びに汚泥等の搬出費用 月例並びに臨時の水質検査に要する費用 当該業務処理に伴う器具、薬品等の購入費 施設運転のための動力電気料 施設維持管理に要する水道料
電気施設維持運営費 施設管理費 消耗器材等購入費	施設維持管理にかかる人件費並びに委託にかかる諸費用 当該業務処理に伴う器具、ガソリン等の購入費用

排水施設維持運営費 施設管理費 清掃費 消耗器材等購入費 動力電気料	施設維持管理にかかる人件費並びに委託にかかる諸費用 屋内外雑排水管を含む施設の清掃に要する費用 当該業務処理に伴う器具、薬品等の購入費用 施設運転のための動力電気料
植栽手入れ費 樹木手入れ費 芝生等手入れ費 消耗器材等購入費	施肥、剪定、結束直し等樹木の管理に要する費用 芝生の刈込、除草、目土、補植、花壇の植替、施肥等に要する費用 植栽の管理に要する器具、薬品、種子等の購入費
団地内共用部分維持運営費 雑構築物等管理費 一般清掃費 特別清掃費 消耗器材等購入費	電球の取換、人止柵ロープ直し、日覆類の取換に要する費用 団地内の一般清掃に要する費用 他の項目に属さない個別的清掃に要する費用 砂場用砂、電球、消毒剤等の当該管理に要する物品購入費
単身住宅維持運営費 共益隣保業務費 談話室管理費 修理取替費	単身住宅管理委託費のうち、共益費負担分 テレビ視聴料、クリーニング代、借上料等物品購入以外の費用 共同浴室、共同便所等居住者負担に属する修理取替費用

## 5. 「共益費」の法的必要性について

### (1) 賃貸住宅における「共益費」と物上代位

本小委員会では、「共益費」の必要性について、法的に「共益費」についての定義が存在するか否か、不動産が差押された場合に物上代位の考え方により「共益費」を分けておくことがよいかどうかなどといった側面から検討を行い、弁護士にヒアリングを行ったところ、「抵当権者より物上代位による賃料差押という事態を想定したときは、建物の維持管理に必要な費用を確保するために、共益費に関する合意をしておく必要性は高いといえる」という見解を得た。

#### 賃貸住宅における「共益費」と物上代位

ことぶき法律事務所  
弁護士 亀井英樹

##### 建物賃貸借契約における共益費の法的な根拠

共益費とは、建物賃貸借契約において、共用部分の清掃費、電気代、保守管理費等の費用に充てるために、賃借人との間で定める定期金のこととを言い、賃貸部分の使用の対価（いわゆる賃料）と区別するために共益費との名目で授受される場合が多いです。

共益費については、民法上直接定めた規定は存在しないので、契約自由の原則の下、当事者間における約定がその法的根拠となり、多数の判例も、共益費の特約を認めています。（東京地裁八王子支部昭和63年9月20日判決、東京地裁平成4年1月23日判決等）

共益費の法的性質は、共用部分の使用の対価であり実質的な賃料であるという考え方が一般的です。なお、水道光熱費、清掃衛生費、冷暖房費等の付加使用料を含めて共益費に含ませている場合もありますが、共益費と使用料という基本的性質が異なるものであることに注意しなければなりません。

物上代位とは何か。

##### 物上代位の意義

物上代位とは、抵当権者が、担保目的物について、売却、交換等の処分、賃貸、滅失、損傷等の事態が生じたときに、当該担保目的物の所有者が、第三者から得られる金銭その他の代替物に対して、当該所有者に優先して、その金銭その他の代替物を取得できる制度を言います。（民法372条、304条）

##### 賃料に物上代位の効力が及ぶか

担保目的物が、賃貸不動産であるとき、所有者が取得する賃料は、本来抵当権によって把握されている不動産の（潜在的）価値が顕在化したもので、不動産の価値代替物の一部と評価することができます。その結果担保不動産の価値の一部である賃料に物上代位の効力が及ぶこととなります。（最高裁判平成元年10月27日判決）

#### 物上代位の及ぶ賃料とは

の記述のとおり、共益費の法的性質が実質的に賃料であるとする、物上代位の効力の及ぶ賃料は、狭義の賃料（賃貸部屋の使用の対価としての賃料）のみなのか、更に共益費である賃料まで及ぶのか問題となりますが、判例には、共益費は、物上代位の対象とならないとする判決が存在します（東京高裁昭和63年9月20日判決）。

その理由は、共益費が建物の維持管理のために支払われる費用であり、建物の価値代替物である賃料とは性格を異にすること、また、建物の維持管理費に充てるべき金員まで差し押さえの対象となれば、建物の維持管理が不可能になり、他の賃借人にも多大の迷惑を及ぼすことになり（東京地裁平成16年7月22日判決）、建物の実際の価値も大幅に減価することになるため、そのような事態を避ける必要性が高いことがあげられます。

#### 共益費設定の必要性

以上のとおり、物上代位の対象は、狭義の賃料のみであり、共益費は含まれないと一般に解されております。

したがって、抵当権者より物上代位による賃料差押という事態を想定したときは、建物の維持管理に必要な費用を確保するために、共益費に関する合意をしておく必要性は高いといえます。

## (2) 共益費に関する判例

共益費が共用物の維持運営のために支出する性格のものであることを認めた事例  
(東京地裁八王子支部判 昭 63・9・20・判例時報 1302 号 120 頁より抜粋)

「・・・以上に認定した共益費の支出費目・・・などに照らすと共益費とは、本件のような集団(共同)住宅においてその賃借人が使用する住宅及びその敷地上にある共用部分ないし共用施設・・・の維持・運営に要する費用を指すものであり、これらの費用にあてるため、賃借人が家賃とは別にその資金を拠出し、賃貸人の責任において、その資金を共用物の維持運営のために支出するという性格のものであることは明らかである。」

共益費の具体的内容について認定した事例  
(最高裁判所平成 17.4.26 判決 自治会費等請求事件)

上告人の上告受理申立て理由について

1 原審の適法に確定した事実関係の概要は、次のとおりである。

(前略)・・・

(3) 共益費は、本件団地内の共用施設を維持するための費用であり、主なものとして、街路灯、階段灯等の電気料金、屋外散水栓等の水道料金や排水施設の維持、エレベーターの保守、害虫駆除等に要する費用がこれに該当する。・・・(中略)・・・

(5)3 本件団地の入居者によって構成される権利能力のない社団である被上告人(自治会)は、本件団地の入居者が、共用施設を共同して使用し、地域住民としての環境の維持管理、防犯等に共通の利害関係を有しており、かつ、地域的な結び付きを基盤として、入居者全員の協力によって解決すべき問題に対処する必要があることから、これらの公共の利害にかかわる事項等の適切な処理を図ることを目的として設立された。被上告人の会員にあっては、被上告人に入会することで、共用施設の利用やその維持管理、安全かつ良好な居住環境の確保等の公共的な利益を享受する一方、これらの利益の享受に対する対価として共益費の支払義務を負うほか、これらの利益の確保のために被上告人を運営し、かつ、その諸活動を遂行する上において、被上告人が本件団地の入居者によって組織することと定められており、退会については特別に定められておらず、被上告人の事業の執行は、特定の思想、宗教、党派等によって左右されてはならないと定められている。(後略)

建物質料増減額請求訴訟において、三種の鑑定意見を検討した上その一つを採用して(裁判所が)適正賃料及び共益費を定めた事例

(東京地裁平成 11.6.30 判決 建物質料改定請求事件・判例タイムズ 1056 号より)

解説

Xは、東京都中央区銀座のビル(本件建物)を昭和 45 年から賃借し、Yは平成 8 年 4 月本件建物の旧賃貸人からその所有権を取得し、賃貸人の地位を承継した。その際、XとYは、本件建物の賃料を 1 ヶ月 1009 万 7784 円、共益費を 1 ヶ月 373 万 9900 円とする旨を合意した。Yは、平成 9 年 6 月、右合意賃料が不当に定額になったとして平成 9 年 9 月 1 日以降の賃料を月額 2617 万 9300 円とし、共益費は据え置く旨の意思表示をした。これに対して、Xは、同

年7月、合意賃料が不相当に高額になったとして、平成9年9月1日以降の賃料を月額847万5300円、共益費を1か月313万9000円にそれぞれ減額する意思表示をした。

本件（甲事件）においてXは主的に相当賃料が月額1075万5850円、相当共益費が月額141万7050円であることの確認を求め、予備的に相当賃料が月額843万3000円、相当共益費が月額373万9900円であることの確認を求めたのに対し、Yは、本件（乙事件）において、相当賃料が月額2617万9300円であることの確認を求めた。

裁判所は、裁判所の鑑定、Yの提出した鑑定書、Xの提出した鑑定書の内容の合理性について、順次、個別に詳細に検討し、裁判所鑑定には、その鑑定手法、採用した基礎数値、評価の過程、評価額等に格別不合理な点は見当たらないのに対し、当事者の提出した鑑定書には種々の問題点が含まれることを指摘した上で、以上を総合勘案して裁判所鑑定の結果を相当なものと是認すべきものとした。その上で、その鑑定結果のとおり、適正賃料を月額1209万2273円、適正共益費を月額141万7050円と確認した。

本件においては、共益費の減額請求の可否が問題となっているが、共益費や管理費についても、借家法や借地借家法の増減額請求の規定を類推適用すべきであるとするのが学説（星野英一 借地・借家法255頁、高山浩平「家賃の増減額請求と相当家賃」現代裁判法大系288頁等）であり、同旨の裁判例としては、東京地判昭56.7.22判例タイムズ465号135頁、判例時報1030号60頁、同平1.11.10判例時報1361号85頁・・・（中略）などがある。

本件は、賃料につき結論の異なる三つの鑑定結果が証拠上認められる場合に、その内容を対比し、その合理性を検討して、最も合理的なものを採用したものであり、この種事案の処理につき、実務上参考になるう。

## 6. 区分所有マンションにおける「管理費」「修繕積立金」等について

これまで述べたように賃貸住宅においては、共用部分の維持管理のために発生する費用である「共益費」に関し、共通の定義はなされていない。

しかし、区分所有マンションにおいては、同様の趣旨の費用である「管理費」「修繕積立金」について国土交通省が「マンション標準管理規約」においてその内容を具体的に定義づけている。

なお、国土交通省はこの「マンション標準管理規約」について、「管理組合はマンションを適正に管理するよう努め、国は情報提供等に努めなければならない旨の適正化法の規定を踏まえ、標準管理規約を、管理組合が各マンションの実態に応じて、管理規約を制定、変更する際の参考という位置付け」としている。

また、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(以下、「マン管法」という。)では、マンション管理業者におけるそれら金銭の管理方法についても具体的に定めており、共用部分の維持管理費用の種類と管理方法が明確になっている。

### (1) 「マンション標準管理規約」(国土交通省)

#### 【マンション標準管理規約】

(昭和57年5月「中高層共同住宅標準管理規約」制定。平成16年1月改正及び名称変更。)

#### 管理費(第27条)

管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

- 一 管理員人件費
- 二 公租公課
- 三 共用設備の保守維持費及び運転費
- 四 備品費、通信費その他の事務費
- 五 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- 六 経常的な補修費
- 七 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 八 委託業務費
- 九 専門的知識を有する者の活用に要する費用
- 十 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用
- 十一 管理組合の運営に要する費用
- 十二 その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

#### 修繕積立金（第 28 条）

管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号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。

- 一 一定年数経過ごとに計画的に行う修繕
  - 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
  - 三 敷地及び共用部分等の変更
  - 四 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査
  - 五 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
- 2 前項にかかわらず、区分所有法第 62 条第 1 項の建替え決議（以下「建替え決議」という。）又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下本項において「円滑化法」という。）第 9 条のマンション建替組合（以下「建替組合」という。）の設立の認可又は円滑化法第 45 条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。
- 3 管理組合は、第 1 項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。
- 4 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

## (2) マンションの管理の適正化の推進に関する法律

また、預かり金的性格である区分所有権マンションの「管理費」「修繕積立金」について、その金銭の管理方法について、マンション管理業者（管理組合から委託を受けて管理事務を行う行為で業として行うもの）が管理委託を受けた場合「管理費」「修繕積立金」については、自己の財産と明確に分けて管理することを義務づけている。

### 【マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年法律第 149 号）（抄）】

#### 第七十六条（財産の分別管理）

マンション管理業者は、管理組合から委託を受けて管理する修繕積立金その他国土交通省令で定める財産については、整然と管理する方法として国土交通省令で定める方法により、自己の固有財産及び他の管理組合の財産と分別して管理しなければならない。

（マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則）

#### 第八十七条（財産の分別管理）

法第七十六条の国土交通省令で定める財産は、管理組合又はマンションの区分所有者等から受領した管理費用に充当するものとする。

(3) 「不動産賃貸業、賃貸不動産管理業等のあり方に関する研究会報告書」

国土交通省主催で実施された「不動産賃貸業、賃貸不動産管理業等のあり方に関する研究会」が平成 18 年 2 月にとりまとめた報告書においては、賃料・預り金についての適正な保管方法として、賃貸管理業者自らの会計とは別に預かり金口座を開設し、管理することが有効としている。

【不動産賃貸業、賃貸不動産管理業等のあり方に関する研究会報告書

( (財)土地総合研究所、平成 18 年 )】

1 . 賃貸住宅に係る賃貸管理業に係る課題と対応策

(1)業務の適正化

( 略 )

賃料、預かり金等の不適切な保管

賃貸管理業者による賃借人からの賃料、預かり金等の保管等が適切になされていないため賃貸管理業者の破綻等により、賃借人が得られるはずの賃料収入が得られなくなったり、賃借人に契約終了後に敷金等が返還されないといった、関係者が被害を被る事例が生じており、賃貸管理業者による賃料等の預かり金の適切な保管が求められている。

これに対しては、賃貸管理による預かり金等と賃貸管理業者自らの会計との分別管理が必要であり、各関係団体は所属会員に分別管理を促す必要がある。この場合、預り金口座による管理が有効であろうが、多数の賃貸管理物件を抱える業者の場合には、個々の物件それぞれに口座を設けるのは膨大なコストがかかるという指摘もあり、柔軟かつ適切な方法を探る必要がある。

将来的には、賃貸管理業者の登録制度創設の際には、登録業者に預かり金の分別管理を求めることが考えられる。また、預かり金を保全するための保証制度を設ける、賃貸不動産又は賃貸借事業をまとめて信託するといった手法についても検討する必要がある。

## 7. 管理会社における「共益費」の経理上の取扱いについて

### (1) 基本的な考え方

現在、賃貸管理を行う企業に於いて「共益費」の取扱いは各社様々であるといえる。

例えば、「共益費」はいったい誰のものか質問したとき、明解な回答ができる管理会社はどれくらいあるだろうか。

「米国で多いのは実額精算です。共益費は実額を負担するという考え方です。共益費部分の支払いをテナントが直接負担する場合（ネットレント）には分りやすいのですが、たとえば共益費込み家賃の場合（グロスレント）でも精算をすることが多いようです。」（(株)バード財産コンサルタント発行「バードレポート」第339号(2001年2月12日)より）

従って、オーナーは賃借人に長く住んでもらうため、安価で良質な管理運営ができる管理会社を選んでいる。小委員会の中で「共益費は誰のもの」について議論したが、その結果、現状の商習慣からしても賃借人との実費精算は難しいとの結論が出た。仮に空室率50%という物件があったとした場合に、精算にあたり50%の空室分を果たして賃借人が負担してくれるだろうか。一部、旧住宅金融公庫融資物件を除き一般管理契約物件( )では、殆どオーナーに送金又は精算しているので、本小委員会としては、もし実費精算するのであれば、「共益費」はオーナーのものであり、精算する場合はオーナーとすべきと結論づけた。

一般管理契約物件・・・P38 下欄参照。

## (2) 精算方法毎の特徴等

「共益費」はオーナー収入とすると、その精算については次の3パターンに整理される。

月又は年単位で共益費の収入と掛かった費用を所有者と管理会社で実費精算している場合。

所有者と管理会社で実費精算は行わず、管理会社で売上、費用計上をしている場合。

賃借人から収受した「共益費」を全額所有者に渡している場合。

この3つのパターンの管理会社に於ける経理処理及びメリット、デメリットを整理すると次のようになる。

月又は年単位で共益費の収入と掛かった費用を所有者と管理会社で実費精算している場合。  
特徴

オーナー、管理会社とも共益費の収支が明確に把握できる。リスクは全てオーナーで負う事になる。

共益費の収受項目の全てを管理会社がオーナーより受託している場合、このパターンが多い。

管理会社のメリット

管理会社のメリットとして、入居率が低下し共益費収入が共益費原価を下回ってしまった場合でもリスクはオーナー側になるのでリスク回避ができる。(反面オーナーがリスクを負うので入居率が低下した場合、信頼を失う可能性がある)

管理会社のデメリット

オーナーと共益費の収支を実費精算するのに手間(コスト)が掛かる。ある程度の管理戸数になるとコンピューター処理を行わないと難しい。要するに開発コストが掛かる。

経理処理

賃借人から共益費を収受したとき 共益費預かり金(負債勘定)の発生

オーナーと精算したとき 共益費預かり金の精算

所有者と管理会社で実費精算は行わず、管理会社で売上、費用計上をしている場合。

特徴

所有者と管理会社の実費精算が無いので、管理会社の事務処理の軽減ができる。オーナーとしてはコスト高になってもリスク回避ができる。但し、 のように共益費の収支が明確に分からない。共益費の収受項目の一部を管理会社がオーナーより管理受託をしている場合このパターンが多く、またサブリース契約( )の場合はこのパターンが多い。

管理会社のメリット

実費精算の事務処理が無いので管理会社・オーナーとも事務処理の軽減ができる。

入居率によっては管理会社の利益が見込める。オーナー側も突発的なリスクが無い。

管理会社のデメリット

共益費の見積もりを出すとき、入居率を考慮する等、正確に算出しないと管理会社がリスク

を負うことがある。

#### 経理処理

賃借人から共益費を収受したとき 売上計上（収益勘定）  
オーナーと精算したとき 原価計上（原価勘定）

賃借人から収受した「共益費」を全額所有者に渡している場合。

#### 特徴

定期清掃、建物設備管理をオーナー自身で行っている場合に多い。管理会社としてはリスクがなく全てオーナーが負うようになる。管理会社の事務処理もさほど煩雑ではない。

#### 管理会社のメリット

事務処理が簡単でリスクも無い。

#### 管理会社のデメリット

オーナー自身が定期清掃等行うので、手抜き等した場合、管理会社にクレームの問い合わせがくる場合がある。

#### 経理処理

賃借人から共益費を収受したとき 共益費預かり金（負債勘定）の発生  
オーナーと精算したとき 共益費預かり金の精算

以上3つのパターンの中では、共益費の収支はオーナーと管理会社が明確に把握することが本来のあるべき姿であるから、 の手法が良いと思われる。

しかしながら、管理会社の管理戸数が多くなるとその分手間がかかることから、人手を増やすか、システム化が必要となる。少ない件数の精算をするために多額の人件費や開発費等をかけることは、本来の主旨から考えると本末転倒なことである。このようなことから、本小委員会では、共益費収支から生まれる利益が無謀でなければ、 の手法を推奨する結論に至った。

#### ( )一般管理契約（再掲）

居住の用に供する建物或いは駐車場等について、この建物の賃貸管理を目的とした管理委託契約をいう。具体的な項目については、入居者募集業務・家賃集金精算業務・滞納督促業務・賃借人更新業務・建物及び設備管理業務等がある。

#### ( )サブリース契約（再掲）

居住の用に供する建物或いは駐車場等について、この建物の賃貸管理を目的として、管理会社が任意に転貸することを条件に、建物所有者が管理会社にこの建物を賃貸する賃貸借契約をいう。

サブリース契約を所有者と管理会社で締結すると、建物及び入居者管理業務（一般管理契約の業務内容）についても管理会社で行うのが一般的である。

## 8. 「共益費」のあり方について

### (1) 名称

- ・「共益費」「管理費」等あるが、「共益費」とする。

### (2) 誰のものか

- ・オーナーのものとする。
- ・理由は、旧住宅金融公庫融資住宅等一部のものを除き、サブリース物件以外の一般管理物件では入居者から預かった「共益費」はオーナーにそのまま渡す（アンケート結果 P9 参照）場合が多く、また精算する場合、その相手はオーナーであることが多い（アンケート結果 P10 参照）ことから、オーナーのものとするのが実務上妥当であること、また、入居者のものと仮定した場合には、空室分の「共益費」は入居者が負担することとなるため、仮に当該物件の空室率が 50% となった場合、入居者 1 人あたりの「共益費」負担は単純に計算すると満室時の 2 倍となるなど、空室リスクを入居者が負担することとなり、ひいては入居者にとってデメリットとなるおそれがあるためであること。
- ・また「共益費」は入居者にとって快適な住生活を維持するために必要な費用であり、その責任はオーナーにあると考えられること。
- ・これらのことを踏まえオーナーの収入とすることで、そのリスクもオーナーが負担するものと結論づけた。

### (3) 定義について

入居者の視点から見て納得できるものであること。

共用部分における、入居者の快適な住生活を維持するために必要な費用であること。

物件が差押される等の事情で、破産管財人の管理下におかれた場合でも入居者に不便を生ずることがないようにすること。

法的に必要な保守、点検、管理等に要する費用であること。

### (4) 共益費に該当する項目の考え方について

共用部分の維持管理にかかる費用を収受するものとし、それ以外は、 ) オーナー負担とするもの ) サービスに対する対価として別途収受する(例：町内会費、インターネット利用料など)ものとして整理する。

法定点検等法律に基づいて行われる項目については、「共益費」とし、整理する。(物上代位の考え方により、差押え時に倒産隔離しておく必要性が考えられるため。)

### (5) 共益費の具体的項目

これまでの内容を踏まえ、共益費として考える項目を以下のとおりとする。

) 共用部分の維持管理にかかる項目

共用電気料

共用水道料  
共用灯保守・交換料  
ゴミ置場清掃費  
定期清掃費  
特別清掃費  
排水管及び柵清掃費  
植栽剪定・管理費  
給水ポンプ保守管理費  
雨水貯留槽保守管理費  
自動ドア保守点検費  
昇降機点検費（法定点検以外に自主的に行う点検）

）法定点検・検査・報告等が必要な項目

消防設備点検費（消防法 17 条の 3 による点検及び官庁報告）  
昇降機点検費（建築基準法 12 条 3 項による検査及び報告）  
受水槽保守点検費（水道法 20 条による清掃及び水質検査）  
簡易専用水道点検費（水道法 34 条の 2 による点検）  
浄化槽保守点検費（浄化槽法 8、9、11 条による保守点検、清掃及び検査）  
受変電設備管理費（電気事業法 55 条による検査）  
特殊建築物定期検査（建築基準法 12 条 1 項による検査）  
建築設備定期検査（建築基準法 12 条 3 項による検査）  
防火管理業務費（消防法 8 条の 2 の 2 による点検・報告）  
専用水道施設（水道法 3 条 6 項、19 条による水質検査）  
テレビ電波障害防除施設点検・保守（有線テレビジョン放送法 27 条による報告・検査）

）共益費と考えない（明確に分けて収受すべき）項目

上記 に関し必要となる部品交換のためにかかる費用  
宅配ボックスメンテナンス料  
町内会費  
インターネット利用料  
ケーブルTV視聴料金  
24 時間緊急対応  
砂場の管理  
専用庭管理費  
電話料  
常駐管理人警備等人件費  
機械警備費  
管理委託手数料  
設備機械遠隔監視料金  
機械式駐車場保守管理費

## 9. むすび

本小委員会では、業界で明確になっていない「共益費」について、限られた時間の中で、過去の経緯についての調査の実施や、実態を把握するため賃貸管理事業者に対しアンケート調査を行うなど精力的に活動を行った。

その結果、国や旧日本住宅公団などの公的機関においては、その定義づけがある程度作られていることがわかったものの、その定義が民間賃貸住宅のオーナー及び管理事業者には浸透しているとはいえない実態が明らかになった。実態として、独自の考え方や周辺の賃貸住宅にあわせて「共益費」を収受しているなど、その性格はあいまいである。

また、「共益費」のあり方をまとめるにあたっては、入居者にとって不利益を被らないようにするといった観点から議論を進めていったが、この中で「物上代位」といった制度があることがわかった。これにより、「共益費」は万一賃貸住宅のオーナーが破産し、賃料差押えといった事態になった場合でも賃料とは別に保護され、清掃がされなかったりエレベータが作動しないなど入居者に不便が生じないためにも賃料とは別に設定する必要があることがわかるなど一定の成果が上げられたと考える。

これらの成果に基づき本小委員会としてはそのあり方について整理を行ったが、今後はさらに「共益費」の定義付けを明確にし、オーナー及び賃貸管理事業者などが共益費の設定をする際に利活用しやすいものを引き続き検討していく所存である。

「共益費」のあり方に関する研究小委員会名簿（ は座長）

委員長 福田 紘一（賃貸管理委員長、(株)リビングサービス 代表取締役）

委員 井上 徹（賃貸管理副委員長、(株)クリエイト西武 代表取締役）

委員 及川 義和（(株)アービック 専務取締役）

委員 志水 一博（(株)志水工務店 代表取締役）

委員 高橋 文雄（スカイコート賃貸センター(株) 取締役部長）

委員 稲川 智夫（スターツアメニティー(株) 執行役員）

委員 鈴木 規央（(株)東都 アセットマネジメント事業部 二課 課長）

委員 森岡 誉（日神住宅流通(株) 代表取締役）

委員 稲葉 和久（(株)ハウスメイトパートナーズ 経営本部 企画部 部長）

委員 深松 徹（(株)深松組 常務取締役）

委員 星野 紀幸（(株)リビングサービス 部長）

その他協力いただいた方々（順不同）

森本 信明 氏（近畿大学 理工学部教授）

齊藤 広子 氏（明海大学 不動産学部教授）

井澤 政治 氏（(株)アパマンショップリーシング 首都圏事業本部ゼネラルマネージャー）

鈴木 慎司 氏（(株)アパマンショップリーシング 首都圏事業本部マネージャー）

亀井 英樹 氏（ことぶき法律事務所 弁護士）

塩見 紀昭 氏（(財)日本賃貸住宅管理協会理事、IREM JAPAN会長）

(財)日本賃貸住宅管理協会ならびに共益費アンケート回答会員

(社)日本住宅建設産業協会共益費アンケート回答会員

所属、役職は平成 19 年 3 月末日現在

## 參考資料

「賃貸住宅の『共益費』に関するアンケート調査協力のお願い」アンケート

1. 「賃貸住宅の『共益費』に関するアンケート調査協力のお願い」アンケート用紙

日住協第 417 号

平成 19 年 3 月 14 日

会 員 各 位

社団法人 日本住宅建設産業協会  
賃貸管理委員長 福 田 紘 一

「賃貸住宅の『共益費』に関するアンケート調査」協力のお願い

拝啓 貴社ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

また、平素は格別のご高配を賜り、厚くお礼申し上げます。

さて、当賃貸管理委員会では、賃貸用共同住宅における「共益費」について、一般的に明確に定義されていないことから、そのあり方等についての研究を行っております。

そこで、当委員会では会員各社の皆様に「共益費」の扱い方の現状についてアンケート調査をお願いし、その結果を研究の参考にしたいと考えております。

つきましては、繁忙期のご多忙のところ大変恐縮ですがご協力賜りたく何とぞ宜しくお願いいたします。

敬 具

記

調査の趣旨

賃貸用共同住宅における「共益費」は、区分所有マンションにおける「管理費」「修繕積立金」等と比べ明確な定義がされていない。

このため、地域地方や所有者、管理会社の考え方等によって「共益費」の具体的内容が異なり、またその収支の扱い方についても同様であるものと思われる。

本アンケートは、「共益費」の考え方を整理するにあたり、それらの実態を把握することを目的として実施する。

アンケート対象

- (1) (社)日本住宅建設産業協会会員
- (2) (財)日本賃貸住宅管理協会会員

提出先及び締切日

4 月 6 日(金)までに(社)日本住宅建設産業協会宛て F A X にてお送りください。

( F A X : 03 - 3511 - 0616 )

本アンケートに関する問い合わせ

(社)日本住宅建設産業協会 事業第 2 課 米山 (電話 : 03 - 3511 - 0611)

以 上



(5) 貴社の「共益費」の算出基準を次の中から選んでください。(複数回答可)

物件規模(部屋数)に応じて固定している(例：1Rは3000円、2DK以上5000円)

物件規模(階数)に応じて固定している(例えば、エレベータの有無など)

物件の構造に応じて固定している(例：SRC・RC・木造など)

近隣の相場を考慮して算出 賃料(家賃)に対して固定した割合を乗じて算出

かかる実費を予測し、シミュレーションして算出

自社の定める基準にて算出

具体的にどのような基準かご記入ください( )

その他( )

### 3. 「共益費」の精算について

(1) 貴社の「共益費」の経理処理は次のうちどれですか。

) 一般管理物件( )の場合

損益勘定で計上している 預かり金勘定で計上している

オーナーにそのまま渡している その他( )

) サブリース物件の場合

損益勘定で計上している 預かり金勘定で計上している

物件所有者にそのまま渡している その他( )

「一般管理物件」・・・サブリース物件以外の管理物件

(2) 貴社では、「共益費」について精算をしていますか。

) 一般管理物件の場合

していない している 物件による

) サブリース物件の場合

していない している 物件による

(3) 前問で と回答された方におききます。精算は誰としていますか(複数回答可)

) 一般管理物件の場合

家主(オーナー) 入居者

) サブリース物件の場合

物件所有者 入居者

4. 「共益費」の項目について

(1) 次の項目のうち、「共益費」として収受しているものはどれですか。あてはまるものにつけてください。また、設定した項目以外がある場合下の空欄に項目を記入してください。

(1) 共用電気料	(2) 共用水道料	(3) 共用灯保守・交換料
(4) ゴミ置場清掃費	(5) 定期清掃費	(6) 特別清掃費( )
(7) 排水管及び桝清掃費	(8) 植栽剪定・管理費	(9) 砂場の管理
(10) 専用庭管理費	(11) 消防点検費	(12) 昇降機保守点検費
(13) 受水槽保守点検費	(14) 給水ポンプ保守管理費	(15) 簡易専用水道点検費
(16) 浄化槽保守点検費	(17) 雨水貯留槽保守管理費	(18) 受変電設備管理費
(19) 設備機械遠隔監視料金	(20) 機械式駐車場保守管理費	(21) 宅配BOXメンテナンス料
(22) 特殊建築物定期検査	(23) 自動ドア保守点検費	(24) 建築設備定期検査
(25) 町内会費	(26) インターネット利用料( )	(27) ケーブルTV視聴料金( )
(28) 電話料	(29) 防火管理業務費	(30) 24時間緊急対応
(31) 常駐管理人警備等人件費	(32) 機械警備費	(33) 管理委託手数料
その他：		
その他：		
その他：		

(6) 特別清掃費・共用廊下ホリッシャー洗浄、ワックスがけ等

(26) インターネット利用料、(27) ケーブルTV視聴料金

・入居者が通常個人で契約するプロパティ料金等を、オーナーが一括契約し入居者から収受し、プロパティ等へ支払う料金がある場合。

5. その他

(1) 収受している共益費は、かかる経費と比べて見合ったものになっていますか。

(共益費単独でお考えください。)

見合っている      見合っていない

(2) 貴社の「賃料(家賃)」の査定方法について教えてください。(複数回答可)

「共益費」の金額は無視して査定している      「共益費」の金額を考慮し査定している

建築費コストを考慮して査定している      近隣の類似物件を参考に査定している

質問は以上です。お忙しいところご協力ありがとうございました。

貴社名		所属部署	
記入者名		ご連絡先	

## 2. 賃貸住宅の「共益費」に関するアンケート調査結果

### 1. 会社概要について

#### (1) 管理物件数

種別 \ 戸数	1~	101~	501~	1001~	2001~	3001~	4001~	5001~	10001~	無回答他
居住用物件	30	43	40	39	15	19	9	19	13	0
事業用物件	141	32	3	1	0	0	0	0	0	50

#### (2) 総従業員数

#### (3) 賃貸管理業従業員数

種別 \ 人数	1~	6~	11~	31~	51~	101~	501~	1001~	無回答他
総従業員数	24	46	68	31	26	25	4	1	2
賃貸管理業従業員数	110	40	49	10	9	4	0	0	5

#### (4) 賃貸管理関係資格取得者

種別 \ 人数	1~	6~	11~	31~	51~	101~
賃貸住宅管理士 (日管協)	106	21	12	3	2	0
賃貸不動産管理士 (全宅連)	13	2	0	0	0	0
不動産賃貸管理士 (全日)	8	0	0	0	0	0
ビル経営管理士	3	0	0	0	0	0
管理業務主任者	65	8	4	0	1	0

「日管協」・・・(財)日本賃貸住宅管理協会

「全宅連」・・・(社)全国宅地建物取引業協会連合会

「全日」・・・(社)全日本不動産協会

## 2. 「共益費」の扱いについて

(1) 「共用部分」の維持管理の対価として、入居者が貸主に対して支払う性格の費用の呼び方

	回答数
共益費	189
管理費	50
その他	8

(2) 入居後、入居者が居住の対価として家主に支払う費用の項目について（重複回答あり）

	回答数
賃料(又は家賃)	215
共益費	171
管理費	52
修繕費	11
サービス料	3
その他	7

(3) 「共益費」収受の有無

	回答数
すべて収受している	57
収受していない	14
物件による	153

(4) 「共益費」とは何か（重複回答あり）

	回答数
「共用部分」の維持管理の対価	182
賃料(家賃)の一部	76
その他	11

(5) 「共益費」の算出基準（重複回答あり）

	回答数
物件規模(部屋数)に応じて固定	58
物件規模(階数)に応じて固定	89
物件の構造に応じて固定	36
近隣の相場を考慮して	90
賃料(家賃)に対して固定した割合を乗じて	12
かかる実費を予測し、シミュレーションして	74
自社の定める基準にて	11
その他	20

3. 「共益費」の精算について

(1) 「共益費」の経理処理方法

種別 \ 項目	損益勘定	預り金勘定	オーナー(所有者) へ直接渡す	その他	無回答他
一般管理物件	20	37	161	7	2
サブリース物件	78	10	30	16	93

(2) 「共益費」精算の有無

種別 \ 項目	している	していない	物件による	無回答他
一般管理物件	131	58	26	12
サブリース物件	96	22	15	94

(3) 精算は誰としているか（(1)で「預り金勘定」「オーナーへ直接渡す」との回答者のみ）  
（重複回答あり）

種別 \ 項目	家主(オーナー)	入居者
一般管理物件	69	39
サブリース物件	26	24

#### 4. 「共益費」の項目について

(1) 次の項目のうち、「共益費」として収受しているものはどれか（重複回答あり）

項目	収受有	項目	収受有	項目	収受有
共用電気料	178	共用水道料	146	共用灯保守・交換料	156
ゴミ置場清掃費	130	定期清掃費	126	特別清掃費	45
排水管及び桝清掃費	70	植栽剪定・管理費	73	砂場の管理	8
専用庭管理費	15	消防点検費	90	昇降機保守点検費	104
受水槽保守点検費	111	給水ポンプ保守管理費	86	簡易専用水道点検費	27
浄化槽保守点検費	98	雨水貯留槽保守管理費	25	受変電設備管理費	33
設備機械遠隔監視料金	49	機械式駐車場保守管理費	31	宅配BOXメンテナンス料	34
特殊建築物定期検査	23	自動ドア保守点検費	44	建築設備定期検査	21
町内会費	42	インターネット利用料	17	ケーブルTV視聴料金	33
電話料	14	防火管理業務費	31	24時間緊急対応	34
常駐管理人警備等人件費	27	機械警備費	30	管理委託手数料	22
その他	0	その他	0	その他	0

・「特別清掃費」・・・共用廊下等ポリッシャー洗浄、ワックスがけ等

・「インターネット利用料」「ケーブルTV視聴料金」・・・入居者が通常個人で契約するプロバイダ料金等を、オーナーが一括契約し、入居者から収受し、プロバイダ等へ支払う料金。

#### 5. その他

(1) 収受している共益費はかかる経費と比べて見合うか

	回答数
見合っている	107
見合っていない	80
無回答他	40

(2) 賃料(家賃)の査定方法について（重複回答あり）

	回答数
「共益費」の金額は無視して査定	35
「共益費」の金額を考慮して査定	116
建築費コストを考慮して査定	34
近隣の類似物件を参考に査定	137

回答者の所在地（本店）

地域の分類方法は、当協会の支部に合わせている。

	回答数
北海道（北海道）	8
東北（青森、秋田、岩手、宮城、山形、福島）	17
信越（山梨、長野、新潟）	5
関東（栃木、群馬、茨城、埼玉、東京、千葉、神奈川）	116
東海（静岡、愛知、三重、岐阜）	10
北陸（富山、石川、福井）	9
関西（滋賀、京都、大阪、兵庫、奈良、和歌山）	22
中国（岡山、広島、鳥取、島根、山口）	8
四国（香川、徳島、愛媛、高知）	11
九州（福岡、佐賀、長崎、熊本、大分、宮崎、鹿児島）	12
沖縄（沖縄）	6
不明	3

## 関連法令

### 1. 地代家賃統制令

(1)地代家賃統制令（昭和 15 年 10 月 16 日勅令第 678 号）

第三条 借地又は借家の貸主（以下単に貸主と称す）は借地又は借家に付左の各号に規定する地代又は家賃を超えて地代又は家賃を定むることを得ず

一 昭和 13 年 8 月 4 日以後本令施行前に地代又は家賃ありたるものに付ては本令施行前に於ける最後の地代又は家賃

二 前号に該当せざる場合に於て本令施行後に地代又は家賃あるに至りたるものに付ては本令施行後に於ける最初の地代又は家賃

前項第二号に規定する地代又は家賃あるに至りたる時は貸主は之を地方長官に届出づべし

第四条 厚生大臣の定むる理由ある場合に於て地方長官の許可ありたる時は貸主は前条第一項各号に規定する地代又は家賃を超えて地代又は家賃を定むることを得

前項の規定に依り定めたる地代又は家賃は前条第一項及前項の規定の適用に付ては之を前条第一項各号に規定する地代又は家賃と看做す

第五条 第三条第一項第二号に規定する地代又は家賃に付ては厚生大臣其の適正標準を定む

(2)地代家賃統制令施行規則（昭和 15 年 10 月 19 日厚生省令第 47 号）

第二条 令（地代家賃統制令）第四条第一項の事由ある場合とは左の各号の一に該当するに因り令第三条第一項各号に規定する地代又は家賃が著しく定額なりと認めらるる場合とす

一 貸主に於て借地に付改良工事を施行し又は借家に付増築若は改造を為したるとき

二 借地又は借家に対する租税其の他の公課の増課ありたる時

三 下宿屋、共同住宅其の他之に類する借家に付光熱費、消耗品費等の供益費の増嵩するに至りたる時

## 2. 消防法

### (1) 消防法（昭和23年7月24日法律第186号）

第八条 学校、病院、工場、事業場、興行場、百貨店（これに準ずるものとして政令で定める大規模な小売店舗を含む。以下同じ。）複合用途防火対象物（防火対象物で政令で定める二以上の用途に供されるものをいう。以下同じ。）その他多数の者が出入し、勤務し、又は居住する防火対象物で政令で定めるものの管理について権原を有する者は、政令で定める資格を有する者のうちから防火管理者を定め、当該防火対象物について消防計画の作成、当該消防計画に基づく消火、通報及び避難の訓練の実施、消防の用に供する設備、消防用水又は消火活動上必要な施設の点検及び整備、火気の使用又は取扱いに関する監督、避難又は防火上必要な構造及び設備の維持管理並びに収容人員の管理その他防火管理上必要な業務を行なわせなければならない。

第八条の二の二 第八条第一項の防火対象物のうち火災の予防上必要があるものとして政令で定めるものの管理について権原を有する者は、総務省令で定めるところにより、定期的に、防火対象物における火災の予防に関する専門的知識を有する者で総務省令で定める資格を有するもの（次項及び次条第一項において「防火対象物点検資格者」という。）に、当該防火対象物における防火管理上必要な業務、消防の用に供する設備、消防用水又は消火活動上必要な施設の設置及び維持その他火災の予防上必要な事項（次項及び次条第一項において「点検対象事項」という。）がこの法律又はこの法律に基づく命令に規定する事項に関し総務省令で定める基準（次項及び次条第一項において「点検基準」という。）に適合しているかどうかを点検させ、その結果を消防長又は消防署長に報告しなければならない。ただし、第十七条の三の三の規定による点検及び報告の対象となる事項については、この限りでない。

2 前項の規定による点検（その管理について権原が分かれている防火対象物にあつては、当該防火対象物全体（次条第一項の規定による認定を受けた部分を除く。）についての前項の規定による点検）の結果、防火対象物点検資格者により点検対象事項が点検基準に適合していると認められた防火対象物には、総務省令で定めるところにより、点検を行つた日その他総務省令で定める事項を記載した表示を付することができる。

3 何人も、防火対象物に、前項に規定する場合を除くほか同項の表示を付してはならず、又は同項の表示と紛らわしい表示を付してはならない。

4 消防長又は消防署長は、防火対象物で第二項の規定によらないで同項の表示が付されているもの又は同項の表示と紛らわしい表示が付されているものについて、当該防火対象物の関係者で権原を有する者に対し、当該表示を除去し、又はこれに消印を付するべきことを命ずることができる。

5 第一項の規定は、次条第一項の認定を受けた防火対象物については、適用しない。

第十七条 学校、病院、工場、事業場、興行場、百貨店、旅館、飲食店、地下街、複合用途防火対象物その他の防火対象物で政令で定めるものの関係者は、政令で定める消防の用に供する設備、消防用水及び消火活動上必要な施設（以下「消防用設備等」という。）について消火、避難その他

の消防の活動のために必要とされる性能を有するように、政令で定める技術上の基準に従つて、設置し、及び維持しなければならない。

第十七条の三 第十七条第一項の防火対象物（政令で定めるものを除く。）の関係者は、当該防火対象物における消防用設備等又は特殊消防用設備等（第八条の二の二第一項の防火対象物にあつては、消防用設備等又は特殊消防用設備等の機能）について、総務省令で定めるところにより、定期的に、当該防火対象物のうち政令で定めるものにあつては消防設備士免状の交付を受けている者又は総務省令で定める資格を有する者に点検させ、その他のものにあつては自ら点検し、その結果を消防長又は消防署長に報告しなければならない。

(2)消防法施行令（昭和36年3月25日政令第37号）

（防火対象物の指定）

第一条の二 法第八条第一項の政令で定める大規模な小売店舗は、延べ面積が千平方メートル以上の小売店舗で百貨店以外のものとする。

2 法第八条第一項の政令で定める二以上の用途は、異なる二以上の用途のうち別表第一(一)項から(十五)項までに掲げる防火対象物の用途のいずれかに該当する用途が含まれている場合における当該二以上の用途とする。この場合において、当該異なる二以上の用途のうち、一の用途で、当該一の用途に供される防火対象物の部分とその管理についての権原、利用形態その他の状況により他の用途に供される防火対象物の部分の従属的な部分を構成すると認められるものがあるときは、当該一の用途は、当該他の用途に含まれるものとする。

3 法第八条第一項の政令で定める防火対象物は、次に掲げる防火対象物とする。

一 別表第一に掲げる防火対象物（同表(十六の三)項及び(十八)項から(二十)項までに掲げるものを除く。次条において同じ。）で、当該防火対象物に出入し、勤務し、又は居住する者の数（以下「収容人員」という。）が、同表(一)項から(四)項まで、(五)項イ、(六)項、(九)項イ、(十六)項イ及び(十六の二)項に掲げる防火対象物にあつては三十人以上、その他の防火対象物にあつては五十人以上のもの

二 新築の工事中の次に掲げる建築物で、収容人員が五十人以上のものうち、総務省令で定めるもの

イ 地階を除く階数が十一以上で、かつ、延べ面積が一萬平方メートル以上である建築物

ロ 延べ面積が五萬平方メートル以上である建築物

ハ 地階の床面積の合計が五千平方メートル以上である建築物

三 建造中の旅客船（船舶安全法（昭和八年法律第十一号）第八条に規定する旅客船をいう。）で、収容人員が五十人以上で、かつ、甲板数が十一以上のものうち、総務省令で定めるもの

4 収容人員の算定方法は、総務省令で定める。

（同一敷地内における二以上の防火対象物）

第二条 同一敷地内に管理について権原を有する者が同一の者である別表第一に掲げる防火対象物が二以上あるときは、それらの防火対象物は、法第八条第一項の規定の適用については、一の防火対象物とみなす

別表第一（第一条の二 第三条、第四条の二 第四条の三、第六条、第九条 第十四条、第十九条、第二十一条 第二十九条の三、第三十一条、第三十四条、第三十四条の二、第三十四条の四 第三十六条関係）（関連する部分のみ抜粋）

(五)	イ 旅館、ホテル、宿泊所その他これらに類するもの ロ 寄宿舍、下宿又は共同住宅
(六)	イ 病院、診療所又は助産所 ロ 老人福祉施設、有料老人ホーム、介護老人保健施設、救護施設、更生施設、児童福祉施設（母子生活支援施設及び児童厚生施設を除く。）身体障害者福祉センター、障害者支援施設、地域活動支援センター、福祉ホーム又は障害福祉サービス事業（生活介護、自立訓練、就労移行支援又は就労継続支援を行う事業に限る。）を行う施設 ハ 幼稚園、盲学校、聾学校又は養護学校

（防火対象物の指定）

第六条 法第十七条第一項 の政令で定める防火対象物は、別表第一に掲げる防火対象物とする。

（消防用設備等の種類）

第七条 法第十七条第一項 の政令で定める消防の用に供する設備は、消火設備、警報設備及び避難設備とする。

2 前項の消火設備は、水その他消火剤を使用して消火を行う機械器具又は設備であつて、次に掲げるものとする。

一 消火器及び次に掲げる簡易消火用具

イ 水バケツ

ロ 水槽

ハ 乾燥砂

ニ 膨張ひる石又は膨張真珠岩

二 屋内消火栓設備

三 スプリンクラー設備

四 水噴霧消火設備

五 泡消火設備

六 不活性ガス消火設備

七 ハロゲン化物消火設備

八 粉末消火設備

九 屋外消火栓設備

十 動力消防ポンプ設備

3 第一項の警報設備は、火災の発生を報知する機械器具又は設備であつて、次に掲げるものとする。

一 自動火災報知設備

- 一の二 ガス漏れ火災警報設備（液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律（昭和四十二年法律第百四十九号）第二条第三項に規定する液化石油ガス販売事業によりその販売がされる液化石油ガスの漏れを検知するためのものを除く。第二十一条の二、第三十六条の二第一項及び第三十七条において同じ。）
- 二 漏電火災警報器
- 三 消防機関へ通報する火災報知設備
- 四 警鐘、携帯用拡声器、手動式サイレンその他の非常警報器具及び次に掲げる非常警報設備
  - イ 非常ベル
  - ロ 自動式サイレン
  - ハ 放送設備
- 4 第一項の避難設備は、火災が発生した場合において避難するために用いる機械器具又は設備であつて、次に掲げるものとする。
  - 一 すべり台、避難はしご、救助袋、緩降機、避難橋その他の避難器具
  - 二 誘導灯及び誘導標識
- 5 法第十七条第一項の政令で定める消防用水は、防火水槽又はこれに代わる貯水池その他の用水とする。
- 6 法第十七条第一項の政令で定める消火活動上必要な施設は、排煙設備、連結散水設備、連結送水管、非常コンセント設備及び無線通信補助設備とする。
- 7 第一項及び前二項に規定するもののほか、第二十九条の四第一項に規定する必要とされる防火安全性能を有する消防の用に供する設備等は、法第十七条第一項に規定する政令で定める消防の用に供する設備、消防用水及び消火活動上必要な施設とする。

(3)消防法施行規則（昭和36年4月1日自治省令第6号）

（消防用設備等又は特殊消防用設備等の点検及び報告）

第三十一条の六 法第十七条の三の三の規定による消防用設備等の点検は、種類及び点検内容に応じて、一年以内で消防庁長官が定める期間ごとに行うものとする。

2 法第十七条の三の三の規定による特殊消防用設備等の点検は、第三十一条の三の二第六号の設備等設置維持計画に定める点検の期間ごとに行うものとする。

3 防火対象物の関係者は、前二項の規定により点検を行った結果を、維持台帳（第三十一条の三第一項及び第三十三条の十八の届出に係る書類の写し、第三十一条の三第四項の検査済証、次項の報告書の写し、消防用設備等又は特殊消防用設備等の工事、整備等の経過一覧表その他消防用設備等又は特殊消防用設備等の維持管理に必要な書類を編冊したものをいう。）に記録するとともに、次の各号に掲げる防火対象物の区分に従い、当該各号に定める期間ごとに消防長又は消防署長に報告しなければならない。ただし、特殊消防用設備等にあつては、第三十一条の三の二第六号の設備等設置維持計画に定める点検の結果についての報告の期間ごとに報告するものとする。

一 令別表第一(一)項から(四)項まで、(五)項イ、(六)項、(九)項イ、(十六)項イ、(十六の二)項及び(十六の三)項に掲げる防火対象物 一年に一回

二 令別表第一(五)項口、(七)項、(八)項、(九)項口、(十)項から(十五)項まで、(十六)項口、(十七)項及び(十八)項までに掲げる防火対象物 三年に一回

4 法第十七条の三の三の規定による点検の方法及び点検の結果についての報告書の様式は、消防庁長官が定める。

5 法第十七条の三の三の規定により消防設備士免状の交付を受けている者又は総務省令で定める資格を有する者が点検を行うことができる消防用設備等又は特殊消防用設備等の種類は、消防庁長官が定める。

6 法第十七条の三の三に規定する総務省令で定める資格を有する者は、次の各号のいずれかに該当する者で、消防用設備等又は特殊消防用設備等の点検に関し必要な知識及び技能を修得することができる講習であつて、公益法人であつて総務大臣の登録を受けたもの又は公益法人以外の法人であつて消防庁長官の登録を受けたもの（以下この条及び次条において「登録講習機関」という。）の行うものの課程を修了し、当該登録講習機関が発行する消防用設備等又は特殊消防用設備等の点検に関し必要な知識及び技能を修得したことを証する書類（次項及び次条第二項において「免状」という。）の交付を受けている者（次項及び次条第二項において「消防設備点検資格者」という。）とする。

一 法第十七条の六に規定する消防設備士

二 電気工事士法（昭和三十五年法律第百三十九号）第三条に規定する電気工事士

三 建設業法（昭和三十四年法律第百号）第二十七条並びに建設業法施行令（昭和三十一年政令第二百七十三号）第二十七条の三及び第二十七条の八に規定する管工事施工管理技士

四 水道法（昭和三十二年法律第百七十七号）第十二条及び水道法施行令（昭和三十二年政令第三百三十六号）第三条に規定する水道布設工事監督者の資格を有する者

五 建築基準法第十二条第一項又は第三項に規定する国土交通大臣が定める資格を有する者

六 建築士法第二条第二項に規定する一級建築士又は同条第三項に規定する二級建築士

七 学校教育法による大学若しくは高等専門学校、旧大学令（大正七年勅令第三百八十八号）による大学又は旧専門学校令（明治三十六年勅令第六十一号）による専門学校において機械、電気、工業化学、土木又は建築に関する学科を修めて卒業した後消防用設備等又は特殊消防用設備等の工事又は整備について一年以上の実務の経験を有する者

八 学校教育法による高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校令（昭和十八年勅令第三十六号）による中等学校において機械、電気、工業化学、土木又は建築に関する学科を修めて卒業した後消防用設備等又は特殊消防用設備等の工事又は整備について二年以上の実務の経験を有する者

九 消防用設備等又は特殊消防用設備等の工事又は整備について五年以上の実務の経験を有する者

十 前各号に掲げる者と同等以上の知識及び技能を有すると消防庁長官が認める者

7 消防設備点検資格者は、次の各号のいずれかに該当するときは、その資格を失うものとする。

一 成年被後見人又は被保佐人となつたとき。

二 禁錮以上の刑に処せられたとき。

三 法に違反し、罰金の刑に処せられたとき。

四 消防用設備等又は特殊消防用設備等の点検を適正に行つていないことが判明したとき。

五 資格、学歴、実務の経験等を偽つたことが判明したとき。

六 消防庁長官が定める期間ごとに登録講習機関の講習を修了し、当該登録講習機関が発行する免状の交付を受けなかつたとき。

### 3. 建築基準法

#### (1) 建築基準法（昭和 25 年 5 月 24 日法律第 201 号）

（建築物の建築等に関する申請及び確認）

第六条 建築主は、第一号から第三号までに掲げる建築物を建築しようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第一号から第三号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。）これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第四号に掲げる建築物を建築しようとする場合においては、当該工事に着手する前に、その計画が建築基準関係規定（この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定（以下「建築基準法令の規定」という。）その他建築物の敷地、構造又は建築設備に関する法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定で政令で定めるものをいう。以下同じ。）に適合するものであることについて、確認の申請書を提出して建築主事の確認を受け、確認済証の交付を受けなければならない。当該確認を受けた建築物の計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をして、第一号から第三号までに掲げる建築物を建築しようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第一号から第三号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。）これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第四号に掲げる建築物を建築しようとする場合も、同様とする。

- 一 別表第一(イ)欄に掲げる用途に供する特殊建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が百平方メートルを超えるもの
- 二 木造の建築物で三以上の階数を有し、又は延べ面積が五百平方メートル、高さが十三メートル若しくは軒の高さが九メートルを超えるもの
- 三 木造以外の建築物で二以上の階数を有し、又は延べ面積が二百平方メートルを超えるもの
- 四 前三号に掲げる建築物を除くほか、都市計画区域若しくは準都市計画区域（いずれも都道府県知事が都道府県都市計画審議会の意見を聴いて指定する区域を除く。）若しくは景観法（平成十六年法律第百十号）第七十四条第一項の準景観地区（市町村長が指定する区域を除く。）内又は都道府県知事が関係市町村の意見を聴いてその区域の全部若しくは一部について指定する区域内における建築物

別表第一 耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない特殊建築物（第六条、第二十七条、第二十八条、第三十五条 第三十五条の三、第九十条の三関係）

	(い)	(ろ)	(は)	(に)
	用途	(い) 欄の用途に供する階	(い) 欄の用途に供する部分（(一) 項の場合にあつては客席、(五) 項の場合にあつては三階以上の部分に限る。）の床面積の合計	(い) 欄の用途に供する部分（(二) 項及び(四) 項の場合にあつては二階の部分に限り、かつ病院及び診療所についてはその部分に患者の収容施設がある場合に限る。）の床面積の合計
(一)	劇場、映画館、演芸場、観	三階以上	二百平方メートル(屋	

	覧場、公会堂、集会場その他これらに類するもので政令で定めるもの	の階	外観覧席にあつては、千平方メートル)以上	
(二)	病院、診療所(患者の収容施設があるものに限る。)ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舍その他これらに類するもので政令で定めるもの	三階以上の階		三百平方メートル以上
(三)	学校、体育館その他これらに類するもので政令で定めるもの	三階以上の階		二千平方メートル以上
(四)	百貨店、マーケット、展示場、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場その他これらに類するもので政令で定めるもの	三階以上の階	三千平方メートル以上	五百平方メートル以上
(五)	倉庫その他これに類するもので政令で定めるもの		二百平方メートル以上	千五百平方メートル以上
(六)	自動車車庫、自動車修理工場その他これらに類するもので政令で定めるもの	三階以上の階		百五十平方メートル以上

(報告、検査等)

第十二条 第六条第一項第一号に掲げる建築物その他政令で定める建築物(国、都道府県及び建築主事を置く市町村の建築物を除く。)で特定行政庁が指定するものの所有者(所有者と管理者が異なる場合においては、管理者。第三項において同じ。)は、当該建築物の敷地、構造及び建築設備について、国土交通省令で定めるところにより、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有する者にその状況の調査(当該建築物の敷地及び構造についての損傷、腐食その他の劣化の状況の点検を含み、当該建築物の建築設備についての第三項の検査を除く。)をさせて、その結果を特定行政庁に報告しなければならない。

2 国、都道府県又は建築主事を置く市町村の建築物(第六条第一項第一号に掲げる建築物その他前項の政令で定める建築物に限る。)の管理者である国、都道府県若しくは市町村の機関の長又はその委任を受けた者(以下この章において「国の機関の長等」という。)は、当該建築物の敷地及び構造について、国土交通省令で定めるところにより、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は同項の資格を有する者に、損傷、腐食その他の劣化の状況の点検をさせなければならない。

- 3 昇降機及び第六条第一項第一号に掲げる建築物その他第一項の政令で定める建築物の昇降機以外の建築設備（国、都道府県及び建築主事を置く市町村の建築物に設けるものを除く。）で特定行政庁が指定するものの所有者は、当該建築設備について、国土交通省令で定めるところにより、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有する者に検査（当該建築設備についての損傷、腐食その他の劣化の状況の点検を含む。）をさせて、その結果を特定行政庁に報告しなければならない。
- 4 国の機関の長等は、国、都道府県又は建築主事を置く市町村の建築物の昇降機及び国、都道府県又は建築主事を置く市町村の建築物（第六条第一項第一号に掲げる建築物その他第一項の政令で定める建築物に限る。）の昇降機以外の建築設備について、国土交通省令で定めるところにより、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は前項の資格を有する者に、損傷、腐食その他の劣化の状況の点検をさせなければならない。

(2)建築基準法施行令（昭和25年11月16日政令第338号）

（定期報告を要する建築物）

第十六条 法第十二条第一項の政令で定める建築物は、第十四条の二に規定する建築物とする。

（勧告の対象となる建築物）

第十四条の二 法第十条第一項の政令で定める建築物は、事務所その他これに類する用途に供する建築物（法第六条第一項第一号に掲げる建築物を除く。）のうち、次の各号のいずれにも該当するものとする。

- 一 階数が五以上である建築物
- 二 延べ面積が千平方メートルを超える建築物

(3)建築基準法施行規則（昭和25年11月16日建設省令第40号）

（建築物の定期報告）

第五条 法第十二条第一項（法第八十八条第一項又は第三項において準用する場合を含む。以下この条において同じ。）の規定による報告の時期は、建築物の用途、構造、延べ面積等に応じて、おおむね六月から三年までの間隔を置いて特定行政庁が定める時期（法第十二条第一項の規定による指定があつた日以後の新築又は改築（一部の改築を除く。）に係る建築物について、建築主が法第七条第五項（法第八十七条の二又は法第八十八条第一項において準用する場合を含む。第六条第一項において同じ。）又は法第七条の二第五項（法第八十七条の二又は法第八十八条第一項において準用する場合を含む。第六条第一項において同じ。）の規定による検査済証の交付を受けた場合においては、その直後の時期を除く。）とする。

- 2 法第十二条第一項の規定による報告は、別記第三十六号の二の四様式による報告書及び別記第三十六号の二の五様式による定期調査報告概要書によるものとする。ただし、特定行政庁が規則により同様に定める事項その他の事項を記載する報告書の様式を定めた場合にあつては、当該様式による報告書によるものとする。

- 3 法第十二条第一項の規定による報告は、前項の報告書に、特定行政庁が建築物の敷地、構造及び建築設備の状況を把握するため必要があると認めて規則で定める書類を添えて行わなければならない

#### 4. 水道法

##### (1)水道法（昭和32年6月15日法律第177号）

###### （水質検査）

第二十条 水道事業者は、厚生労働省令の定めるところにより、定期及び臨時の水質検査を行わなければならない。

2 水道事業者は、前項の規定による水質検査を行つたときは、これに関する記録を作成し、水質検査を行つた日から起算して五年間、これを保存しなければならない。

3 水道事業者は、第一項の規定による水質検査を行うため、必要な検査施設を設けなければならない。ただし、当該水質検査を、厚生労働省令の定めるところにより、地方公共団体の機関又は厚生労働大臣の登録を受けた者に委託して行うときは、この限りでない。

###### （簡易専用水道）

第三十四条の二 簡易専用水道の設置者は、厚生労働省令で定める基準に従い、その水道を管理しなければならない。

2 簡易専用水道の設置者は、当該簡易専用水道の管理について、厚生労働省令の定めるところにより、定期的に、地方公共団体の機関又は厚生労働大臣の登録を受けた者の検査を受けなければならない。

###### （検査の義務）

第三十四条の三 前条第二項の登録を受けた者は、簡易専用水道の管理の検査を行うことを求められたときは、正当な理由がある場合を除き、遅滞なく、簡易専用水道の管理の検査を行わなければならない。

##### (2)水道法施行規則（昭和32年12月14日厚生省令第45号）

###### （定期及び臨時の水質検査）

第十五条 法第二十条第一項の規定により行う定期の水質検査は、次に掲げるところにより行うものとする。

一 次に掲げる検査を行うこと。

イ 一日一回以上行う色及び濁り並びに消毒の残留効果に関する検査

ロ 第三号に定める回数以上行う水質基準に関する省令の表（以下この項及び次項において「基準の表」という。）の上欄に掲げる事項についての検査

二 検査に供する水の採取の場所は、給水栓を原則とし、水道施設の構造等を考慮して、当該水道により供給される水が水質基準に適合するかどうかを判断することができる場所を選定すること。ただし、基準の表中三の項から五の項まで、七の項、十の項から二十の項まで、三十五の項、三十八の項から四十の項まで、四十三の項及び四十四の項の上欄に掲げる事項については、送水施設及び配水施設内で濃度が上昇しないことが明らかであると認められる場合にあつては、給水栓のほか、浄水施設の出口、送水施設又は配水施設のいずれかの場所を採取の場所として選定することができる。

三 第一号ロの検査の回数は、次に掲げるところによること。

イ 基準の表中一の項、二の項、三十七の項及び四十五の項から五十の項までの上欄に掲げる事項に関する検査については、おおむね一箇月に一回以上とすること。ただし、同表中三十七の項及び四十五の項から五十の項までの上欄に掲げる事項に関する検査については、水道により供給される水に係る当該事項について連続的に計測及び記録がなされている場合にあっては、おおむね三箇月に一回以上とすることができる。

ロ 基準の表中四十一の項及び四十二の項の上欄に掲げる事項に関する検査については、水源における当該事項を産出する藻類の発生が少ないものとして、当該事項について検査を行う必要がないことが明らかであると認められる期間を除き、おおむね一箇月に一回以上とすること。

ハ 基準の表中三の項から三十六の項まで、三十八の項から四十の項まで、四十三の項及び四十四の項の上欄に掲げる事項に関する検査については、おおむね三箇月に一回以上とすること。ただし、同表中三の項から八の項まで、十の項から二十の項まで、三十一の項から三十六の項まで、三十八の項から四十の項まで、四十三の項及び四十四の項の上欄に掲げる事項に関する検査については、水源に水又は汚染物質を排出する施設の設置の状況等から原水の水質が大きく変わるおそれが少ないと認められる場合（過去三年間において水源の種別、取水地点又は浄水方法を変更した場合を除く。）であつて、過去三年間における当該事項についての検査の結果がすべて当該事項に係る水質基準値（基準の表の下欄に掲げる許容限度の値をいう。以下この項において「基準値」という。）の五分の一以下であるときは、おおむね一年に一回以上と、過去三年間における当該事項についての検査の結果がすべて基準値の十分の一以下であるときは、おおむね三年に一回以上とすることができる。

四 次の表の上欄に掲げる事項に関する検査は、当該事項についての過去の検査の結果が基準値の二分の一を超えたことがなく、かつ、同表の下欄に掲げる事項を勘案してその全部又は一部を行う必要がないことが明らかであると認められる場合は、第一号及び前号の規定にかかわらず、省略することができること。

<p>基準の表中三の項から五の項まで、七の項、十一の項、十二の項（海水を原水とする場合を除く。）、二十五の項（浄水処理にオゾン処理を用いる場合及び消毒に次亜塩素酸を用いる場合を除く。）、三十五の項、三十六の項、三十八の項から四十の項まで、四十三の項及び四十四の項の上欄に掲げる事項</p>	<p>原水並びに水源及びその周辺の状況</p>
<p>基準の表中六の項、八の項及び三十一の項から三十四の項までの上欄に掲げる事項</p>	<p>原水、水源及びその周辺の状況並びに水道施設の技術的基準を定める省令（平成十二年厚生省令第十五号）第一条第十四号の薬品等及び同条第十七号の資機材等の使用状況</p>
<p>基準の表中十三の項から二十の項までの上欄に掲げる事項</p>	<p>原水並びに水源及びその周辺の状況（地下水を水源とする場合は、近傍の地域における地下水の状況を含む。）</p>
<p>基準の表中四十一の項及び四十二の項の上欄に掲げる事項</p>	<p>原水並びに水源及びその周辺の状況（湖沼等水が停滞しやすい水域を水</p>

	源とする場合は、上欄に掲げる事項を産出する藻類の発生状況を含む。)
--	-----------------------------------

- 2 法第二十条第一項の規定により行う臨時の水質検査は、次に掲げるところにより行うものとする。
- 一 水道により供給される水が水質基準に適合しないおそれがある場合に基準の表の上欄に掲げる事項について検査を行うこと。
  - 二 検査に供する水の採取の場所に関しては、前項第二号の規定の例によること。
  - 三 基準の表中一の項、二の項、三十七の項及び四十五の項から五十の項までの上欄に掲げる事項以外の事項に関する検査は、その全部又は一部を行う必要がないことが明らかであると認められる場合は、第一号の規定にかかわらず、省略することができること。
- 3 第一項第一号口の検査及び第二項の検査は、水質基準に関する省令に規定する厚生労働大臣が定める方法によつて行うものとする。
- 4 第一項第一号イの検査のうち色及び濁りに関する検査は、同号口の規定により色度及び濁度に関する検査を行つた日においては、行うことを要しない。
- 5 第一項第一号口の検査は、第二項の検査を行つた月においては、行うことを要しない。
- 6 水道事業者は、毎事業年度の開始前に第一項及び第二項の検査の計画（以下「水質検査計画」という。）を策定しなければならない。
- 7 水質検査計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。
- 一 水質管理において留意すべき事項のうち水質検査計画に係るもの
  - 二 第一項の検査を行う項目については、当該項目、採水の場所、検査の回数及びその理由
  - 三 第一項の検査を省略する項目については、当該項目及びその理由
  - 四 第二項の検査に関する事項
  - 五 法第二十条第三項の規定により水質検査を委託する場合における当該委託の内容
  - 六 その他水質検査の実施に際し配慮すべき事項  
（管理基準）

第五十五条 法第三十四条の二第一項に規定する厚生労働省令で定める基準は、次の各号に掲げるものとする。

- 一 水槽の掃除を一年以内ごとに一回、定期に、行うこと。
- 二 水槽の点検等有害物、汚水等によつて水が汚染されるのを防止するために必要な措置を講ずること。
- 三 給水栓における水の色、濁り、臭い、味その他の状態により供給する水に異常を認めるときは、水質基準に関する省令の表の上欄に掲げる事項のうち必要なものについて検査を行うこと。
- 四 供給する水が人の健康を害するおそれがあることを知つたときは、直ちに給水を停止し、かつ、その水を使用することが危険である旨を関係者に周知させる措置を講ずること。

（検査）

第五十六条 法第三十四条の二第二項の規定による検査は、一年以内ごとに一回とする。

- 2 検査の方法その他必要な事項については、厚生労働大臣が定めるところによるものとする。

## 5 . 浄化槽法

### (1)浄化槽法（昭和 58 年 5 月 18 日法律第 43 号）

（設置後等の水質検査）

第七条 新たに設置され、又はその構造若しくは規模の変更をされた浄化槽については、環境省令で定める期間内に、環境省令で定めるところにより、当該浄化槽の所有者、占有者その他の者で当該浄化槽の管理について権原を有するもの（以下「浄化槽管理者」という。）は、都道府県知事が第五十七条第一項の規定により指定する者（以下「指定検査機関」という。）の行う水質に関する検査を受けなければならない。

2 指定検査機関は、前項の水質に関する検査を実施したときは、環境省令で定めるところにより、遅滞なく、環境省令で定める事項を都道府県知事に報告しなければならない。

（保守点検）

第八条 浄化槽の保守点検は、浄化槽の保守点検の技術上の基準に従って行わなければならない。

（清掃）

第九条 浄化槽の清掃は、浄化槽の清掃の技術上の基準に従って行わなければならない。

（浄化槽管理者の義務）

第十条 浄化槽管理者は、環境省令で定めるところにより、毎年一回（環境省令で定める場合にあつては、環境省令で定める回数）浄化槽の保守点検及び浄化槽の清掃をしなければならない。

2 政令で定める規模の浄化槽の浄化槽管理者は、当該浄化槽の保守点検及び清掃に関する技術上の業務を担当させるため、環境省令で定める資格を有する技術管理者（以下「技術管理者」という。）を置かなければならない。ただし、自ら技術管理者として管理する浄化槽については、この限りでない。

3 浄化槽管理者は、浄化槽の保守点検を、第四十八条第一項の規定により条例で浄化槽の保守点検を業とする者の登録制度が設けられている場合には当該登録を受けた者に、若しくは当該登録制度が設けられていない場合には浄化槽管理士に、又は浄化槽の清掃を浄化槽清掃業者に委託することができる。

第十条の二 浄化槽管理者は、当該浄化槽の使用開始の日から三十日以内に、環境省令で定める事項を記載した報告書を都道府県知事に提出しなければならない。

2 前条第二項に規定する政令で定める規模の浄化槽の浄化槽管理者は、技術管理者を変更したときは、変更の日から三十日以内に、環境省令で定める事項を記載した報告書を都道府県知事に提出しなければならない。

3 浄化槽管理者に変更があつたときは、新たに浄化槽管理者になつた者は、変更の日から三十日以内に、環境省令で定める事項を記載した報告書を都道府県知事に提出しなければならない。

（定期検査）

第十一条 浄化槽管理者は、環境省令で定めるところにより、毎年一回（環境省令で定める浄化槽については、環境省令で定める回数）指定検査機関の行う水質に関する検査を受けなければならない。

2 第七条第二項の規定は、前項の水質に関する検査について準用する。

(2)浄化槽法施行規則（昭和59年3月30日厚生省令第17号）

（保守点検の時期及び記録等）

第五条 浄化槽管理者は、法第十条第一項の規定による最初の保守点検を、浄化槽の使用開始の直前に行うものとする。

2 浄化槽管理者は、法第十条第一項の規定による保守点検又は清掃の記録を作成しなければならない。ただし、法第十条第三項の規定により保守点検又は清掃を委託した場合には、当該委託を受けた者（以下この条において「受託者」という。）は、保守点検又は清掃の記録を作成し、浄化槽管理者に交付しなければならない。

3 受託者は、前項ただし書の規定による保守点検の記録を交付しようとするとき（次項の規定により保守点検の記録に記載すべき事項を提供しようとするときを含む。）は、浄化槽管理者に対し、その内容を説明しなければならない。

4 受託者は、第二項ただし書の規定による保守点検又は清掃の記録の交付に代えて、第六項の定めるところにより、当該浄化槽管理者の承諾を得て、当該記録に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて次に掲げるもの（以下この条において「電磁的方法」という。）により提供することができる。この場合において、当該受託者は、当該記録の交付をしたものとみなす。

一 電子情報処理組織（受託者の使用に係る電子計算機と浄化槽管理者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織をいう。）を使用する方法のうちイ又はロに掲げるもの

イ 受託者の使用に係る電子計算機と浄化槽管理者の使用に係る電子計算機とを接続する電気通信回線を通じて送信し、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録する方法

ロ 受託者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された保守点検又は清掃の記録に記載すべき事項を電気通信回線を通じて浄化槽管理者の閲覧に供し、当該浄化槽管理者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該事項を記録する方法（電磁的方法による提供を受ける旨の承諾又は受けない旨の申出を行う場合にあつては、受託者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルにその旨を記録する方法）

二 磁気ディスク、シー・ディー・ロムその他これらに準ずる方法により一定の事項を確実に記録しておくことができる物（第三十六条及び第五十条において「磁気ディスク等」という。）をもつて調製するファイルに保守点検又は清掃の記録に記載すべき事項を記録したものを交付する方法

5 前項に規定する方法は、浄化槽管理者がファイルへの記録を出力することにより書面を作成することができるものでなければならない。

6 受託者は、第四項の規定により保守点検又は清掃の記録に記載すべき事項を提供しようとするときは、あらかじめ、当該浄化槽管理者に対し、その用いる次に掲げる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければならない。

一 第四項各号に規定する方法のうち受託者が使用するもの

二 ファイルへの記録の方式

7 前項の規定による承諾を得た受託者は、当該浄化槽管理者から書面又は電磁的方法により電磁的方法による提供を受けない旨の申出があつたときは、当該浄化槽管理者に対し、保守点検又は清掃の記録に記載すべき事項を電磁的方法により提供してはならない。ただし、当該浄化槽管理者が再び前項の規定による承諾をした場合には、この限りではない。

8 浄化槽管理者は、第二項本文の規定により作成した保守点検若しくは清掃の記録又は同項ただし書の規定により交付された保守点検若しくは清掃の記録若しくは第四項に規定する電磁的方法により提供された電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によつては認識することができない方式により作成される保守点検又は清掃の記録であつて、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。次項において同じ。）を三年間保存しなければならない。

9 受託者は、第二項ただし書の規定により作成した保守点検若しくは清掃の記録の写し又は第四項に規定する電磁的方法により作成された電磁的記録を三年間保存しなければならない。

（保守点検の回数の特例）

第六条 みなし浄化槽に関する法第十条第一項の規定による保守点検の回数は、通常の使用状態において、次の表に掲げる期間ごとに一回以上とする。

処理方式	浄化槽の種類	期間
全ばつ気方式	一 処理対象人員が二〇人以下の浄化槽	三月
	二 処理対象人員が二一人以上三〇〇人以下の浄化槽	二月
	三 処理対象人員が三〇一人以上の浄化槽	一月
分離接触ばつ気方式、分離ばつ気方式又は単純ばつ気方式	一 処理対象人員が二〇人以下の浄化槽	四月
	二 処理対象人員が二一人以上三〇〇人以下の浄化槽	三月
	三 処理対象人員が三〇一人以上の浄化槽	二月
散水ろ床方式、平面酸化床方式又は地下砂ろ過方式		六月
備考 この表における処理対象人員の算定は、日本工業規格「建築物の用途別によるし（尿）尿浄化槽の処理対象人員算定基準（JISA三三〇二）」に定めるところによるものとする。この場合において、一未満の端数は、切り上げるものとする。		

2 浄化槽に関する法第十条第一項の規定による保守点検の回数は、通常の使用状態において、次の表に掲げる期間ごとに一回以上とする。

処理方式	浄化槽の種類	期間
分離接触ばつ気方式、嫌気ろ床接触ばつ気方式又は脱窒ろ床接触ばつ気方式	一 処理対象人員が二〇人以下の浄化槽	四月
	二 処理対象人員が二一人以上五〇人以下の浄化槽	三月

活性汚泥方式		一週
回転板接触方式、接触ばつ気方式又は散水ろ床方式	一 砂ろ過装置、活性炭吸着装置又は凝集槽を有する浄化槽	一週
	二 スクリーン及び流量調整タンク又は流量調整槽を有する浄化槽（一に掲げるものを除く。）	二週
	三 一及び二に掲げる浄化槽以外の浄化槽	三月
備考 この表における処理対象人員の算定は、日本工業規格「建築物の用途別によるし（尿）尿浄化槽の処理対象人員算定基準（JISA三三〇二）」に定めるところによるものとする。この場合において、一未満の端数は、切り上げるものとする。		

3 環境大臣が定める浄化槽については、前二項の規定にかかわらず、環境大臣が定める回数とする。

4 駆動装置又はポンプ設備の作動状況の点検及び消毒剤の補給は、前三項の規定にかかわらず、必要に応じて行うものとする。

（清掃の回数の特例）

第七条 法第十条第一項の規定による清掃の回数は、全ばつ気方式の浄化槽にあつては、おおむね六月ごとに一回以上とする。

（技術管理者の資格）

第八条 法第十条第二項の規定による技術管理者の資格は、浄化槽管理士の資格を有し、かつ、同項に規定する政令で定める規模の浄化槽の保守点検及び清掃に関する技術上の業務に関し二年以上実務に従事した経験を有する者又はこれと同等以上の知識及び技能を有すると認められる者であることとする。

（報告の記載事項）

第八条の二 法第十条の二第一項の環境省令で定める事項は、次のとおりとする。

一 氏名又は名称及び住所並びに法人にあつては、その代表者の氏名

二 浄化槽の規模

三 設置場所

四 設置の届出の年月日

五 使用開始年月日

六 法第十条第二項に規定する政令で定める規模の浄化槽にあつては、技術管理者の氏名

2 法第十条の二第二項の環境省令で定める事項は、次のとおりとする。

一 氏名又は名称及び住所並びに法人にあつては、その代表者の氏名

二 設置場所

三 変更後の技術管理者の氏名

四 変更年月日

3 法第十条の二第三項 の環境省令で定める事項は、次のとおりとする。

一 氏名又は名称及び住所並びに法人にあつては、その代表者の氏名

二 設置場所

三 変更前の浄化槽管理者の氏名又は名称

四 変更年月日

( 期限の特例 )

第八条の三 法第十条の二 に規定する報告書の提出の期限が地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第四条の二第一項 に規定する地方公共団体の休日に当たるときは、地方公共団体の休日の翌日をもつてその期限とみなす。

( 定期検査の内容等 )

第九条 法第十一条第一項 の規定による定期検査の項目、方法その他必要な事項は、環境大臣が定めるところによるものとする。

2 浄化槽管理者は、定期検査に係る手続きを、当該浄化槽の保守点検又は清掃を行う者に委託することができる。

( 定期検査の報告 )

第九条の二 第四条の二の規定は、法第十一条第二項 において準用する法第七条第二項 の規定による報告について準用する。この場合において、第四条の二中「設置後等の水質検査」とあるのは「定期検査」と、同条第二項第五号中「浄化槽工事及び保守点検を行つた者の氏名又は名称（設置後等の水質検査の前に清掃を行つた場合にあつては、当該清掃を行つた者の氏名又は名称を含む。）」とあるのは「前回の定期検査（定期検査を受けたことのない浄化槽にあつては、設置後等の水質検査）の後に保守点検及び清掃を行つた者の氏名又は名称」と読み替えるものとする。

## 6 . 電気事業法

### (1)電気事業法（昭和 39 年 7 月 11 日法律第 170 号）

#### 第三章 電気工作物

##### 第一節 定義

第三十八条 この法律において「一般用電気工作物」とは、次に掲げる電気工作物をいう。ただし、小出力発電設備以外の発電用の電気工作物と同一の構内（これに準ずる区域内を含む。以下同じ。）に設置するもの又は爆発性若しくは引火性の物が存在するため電気工作物による事故が発生するおそれが多い場所であつて、経済産業省令で定めるものに設置するものを除く。

- 一 他の者から経済産業省令で定める電圧以下の電圧で受電し、その受電の場所と同一の構内においてその受電に係る電気を使用するための電気工作物（これと同一の構内に、かつ、電氣的に接続して設置する小出力発電設備を含む。）であつて、その受電のための電線路以外の電線路によりその構内以外の場所にある電気工作物と電氣的に接続されていないもの
- 二 構内に設置する小出力発電設備（これと同一の構内に、かつ、電氣的に接続して設置する電気を使用するための電気工作物を含む。）であつて、その発電に係る電気を前号の経済産業省令で定める電圧以下の電圧で他の者がその構内において受電するための電線路以外の電線路によりその構内以外の場所にある電気工作物と電氣的に接続されていないもの
- 三 前二号に掲げるものに準ずるものとして経済産業省令で定めるもの
- 2 前項において「小出力発電設備」とは、経済産業省令で定める電圧以下の電気の発電用の電気工作物であつて、経済産業省令で定めるものをいうものとする。
- 3 この法律において「事業用電気工作物」とは、一般用電気工作物以外の電気工作物をいう。
- 4 この法律において「自家用電気工作物」とは、電気事業の用に供する電気工作物及び一般用電気工作物以外の電気工作物をいう。

##### （保安規程）

第四十二条 事業用電気工作物を設置する者は、事業用電気工作物の工事、維持及び運用に関する保安を確保するため、経済産業省令で定めるところにより、保安を一体的に確保することが必要な事業用電気工作物の組織ごとに保安規程を定め、当該組織における事業用電気工作物の使用（第五十条の二第一項の自主検査又は第五十二条第一項の事業者検査を伴うものにあつては、その工事）の開始前に、経済産業大臣に届け出なければならない。

- 2 事業用電気工作物を設置する者は、保安規程を変更したときは、遅滞なく、変更した事項を経済産業大臣に届け出なければならない。
- 3 経済産業大臣は、事業用電気工作物の工事、維持及び運用に関する保安を確保するため必要があると認めるときは、事業用電気工作物を設置する者に対し、保安規程を変更すべきことを命ずることができる。
- 4 事業用電気工作物を設置する者及びその従業者は、保安規程を守らなければならない

(2)電気事業法施行規則（平成7年10月18日通商産業省令第77号）

（一般用電気工作物の範囲）

第四十八条 法第三十八条第一項の経済産業省令で定める場所は、次のとおりとする。

- 一 火薬類取締法（昭和二十五年法律第百四十九号）第二条第一項に規定する火薬類（煙火を除く。）を製造する事業場
- 二 鉱山保安法施行規則（平成十六年経済産業省令第九十六号）が適用される鉱山のうち、同令第一条第二項第八号に規定する石炭坑
  - 2 法第三十八条第一項第一号の経済産業省令で定める電圧は、六百ボルトとする。
  - 3 法第三十八条第二項の経済産業省令で定める電圧は、六百ボルトとする。
  - 4 法第三十八条第二項の経済産業省令で定める発電用の電気工作物は、次のとおりとする。ただし、次の各号に定める設備であって、同一の構内に設置する次の各号に定める他の設備と電気的に接続され、それらの設備の出力の合計が二十キロワット以上となるものを除く。
    - 一 太陽電池発電設備であって出力二十キロワット未満のもの
    - 二 風力発電設備であって出力二十キロワット未満のもの
    - 三 水力発電設備であって出力十キロワット未満のもの（ダムを伴うものを除く。）
    - 四 内燃力を原動力とする火力発電設備であって出力十キロワット未満のもの
    - 五 燃料電池発電設備（固体高分子型のものであって、燃料・改質系統設備の最高使用圧力が〇・一メガパスカル（液体燃料を通ずる部分にあっては、一・〇メガパスカル）未満のものに限る。）であって出力十キロワット未満のもの

（保安規程）

第五十条 法第四十二条第一項の保安規程は、使用前自主検査、溶接事業者検査又は定期事業者検査（以下「法定事業者検査」と総称する。）を実施する組織については次の第一号から第九号までに掲げる事項について、それ以外の組織については次の第一号から第七号まで及び第九号に掲げる事項について定めるものとする。ただし、鉱山保安法（昭和二十四年法律第七十号）鉄道営業法（明治三十三年法律第六十五号）軌道法（大正十年法律第七十六号）又は鉄道事業法（昭和六十一年法律第九十二号）が適用され又は準用される自家用電気工作物については発電所、変電所及び送電線路に係る次の事項について、原子力設備については、蒸気タービン、補助ボイラー並びに補助ボイラーに属する燃料燃焼設備及びばい煙（大気汚染防止法（昭和四十三年法律第九十七号）第二条第一項に規定するものをいう。以下同じ。）の処理設備（以下「ばい煙処理設備」という。）の工事、維持及び運用に関する保安のため必要な次の事項並びに溶接事業者検査に係る次の第八号に掲げる事項について定めることをもって足りる。

- 一 事業用電気工作物の工事、維持又は運用に関する業務を管理する者の職務及び組織に関すること。
- 二 事業用電気工作物の工事、維持又は運用に従事する者に対する保安教育に関すること。
- 三 事業用電気工作物の工事、維持及び運用に関する保安のための巡視、点検及び検査に関すること。
- 四 事業用電気工作物の運転又は操作に関すること。

- 五 発電所の運転を相当期間停止する場合における保全の方法に関する事。
- 六 災害その他非常の場合に採るべき措置に関する事。
- 七 事業用電気工作物の工事、維持及び運用に関する保安についての記録に関する事。
- 八 事業用電気工作物の法定事業者検査に係る実施体制及び記録の保存に関する事。
- 九 その他事業用電気工作物の工事、維持及び運用に関する保安に関し必要な事項

## 7. 有線テレビジョン放送法

### (1)有線テレビジョン放送法（昭和47年7月1日法律第114号）

#### （定義）

第二条 この法律において「有線テレビジョン放送」とは、有線放送（公衆によつて直接受信されることを目的とする有線電気通信の送信をいう。以下同じ。）であつて、有線ラジオ放送業務の運用の規正に関する法律（昭和二十六年法律第百三十五号）第二条に規定する有線ラジオ放送以外のものをいう。

2 この法律において「有線テレビジョン放送施設」とは、有線テレビジョン放送を行うための有線電気通信設備（再送信を行うための受信空中線その他放送及び電気通信役務利用放送（電気通信役務利用放送法（平成十三年法律第八十五号）第二条第一項に規定する電気通信役務利用放送をいう。以下同じ。）の受信に必要な設備を含む。）をいう。

3 この法律において「有線テレビジョン放送施設者」とは、有線テレビジョン放送施設を設置することについて次条第一項の許可を受けた者をいう。

4 この法律において「有線テレビジョン放送事業者」とは、有線テレビジョン放送の業務を行なう者をいう。

#### （報告及び検査）

第二十七条 総務大臣は、この法律の施行に必要な限度において、有線テレビジョン放送施設者に対し、有線テレビジョン放送施設の状況その他必要な事項の報告を求め、若しくはその職員に、有線テレビジョン放送施設を設置する場所に立ち入り、有線テレビジョン放送施設を検査させ、又は政令で定めるところにより、有線テレビジョン放送事業者に対し、有線テレビジョン放送の業務の状況の報告を求めることができる。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人に提示しなければならない。

3 第一項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

### (2)有線テレビジョン放送法施行規則（昭和47年12月14日郵政省令第40号）

#### （報告の徴収）

第二条 法第二十七条第一項の規定により総務大臣が有線テレビジョン放送事業者に対し報告を求めることができる事項は、次のとおりとする。

- 一 法第十二条の二に規定する許可その他法令に基づく処分又は土地若しくは電柱その他の工作物の所有者等の承諾に関する事項
- 二 法第十三条第一項の規定によるテレビジョン放送又はテレビジョン多重放送の再送信の役務の提供条件その他当該再送信の業務の方法に関する事項
- 三 法第十三条第二項の規定によるテレビジョン放送若しくはテレビジョン多重放送又は電気通信役務利用放送の再送信についての放送事業者又は電気通信役務利用放送事業者の同意に関する事項

- 四 法第十五条の規定による届出に係る役務の料金に関する事項
- 五 業務区域における有線テレビジョン放送の役務の提供を拒んだ事実の概要及び理由
- 六 法第十七条において準用する放送法（昭和二十五年法律第百三十二号）第四条第一項の規定による訂正又は取消しの有線テレビジョン放送に関する事項
- 七 有線テレビジョン放送の放送番組の編集の基準に関する事項及び有線テレビジョン放送の放送番組の編集に関する基本計画に関する事項
- 八 放送番組審議機関の組織及び運営に関する事項、その議事の概要並びにその答申又は意見に対して講じた措置に関する事項

## 関連図書

### 1. 「集団生活としてのアパートの維持管理の研究」(昭和31年 日本住宅公団調査研究課)

#### まえがき(抄)

戦后各地に「アパート」団地が沢山できたが、何れも一カ所に多くの戸数を積み重ねて住んで居る丈で、特に維持管理に力を入れて居る例は少く個々の建物については幾分考慮を払はれても、集団的な生活を行ふ場としての維持管理は殆ど行はれていないのが実状である。之は予算上の関係もあるが、公団は自ら建設し賃貸し自ら管理する建前であるから従来通りのやり方で安易にすませない事情にある。公団住宅が従来のアパート団地と異なった特色をもつとすればその重要な要素の一つとして親切な維持管理と言ふことが考えられる。公団住宅が次々と竣工し急激に入居者が入ると同時に起って来る問題であり、その為管理部内からも早急に公団の管理方式を決定の参考として早急に着手方要望があり研究課題として上げた。

団地の各個の維持管理は勿論集団生活として生れてくる諸問題の処理の仕方について実態調査を中心にして資料を集め管理方式の指針となるものを出すことを目標としている。

### 2.4 共益費の徴収(P37~)

社会活動の単位として一つの集団が構成される時、その集団の構成員共通の利益を図るために必要な費用を伴うものである。住生活においては住宅団地が一つの単位であって、ここには個人の専有に不相当又は不可能な施設或いは共同処理の組織が必要になってくる。このような共通の利益を図るための費用は共同して支出することは当然考えられなければならない。即ち外灯、児童遊園その他の共同施設は夜警、塵埃処理等の費用がこれに該当する。これらの費用は、共同費又は共益費として称されるもので別章においてその詳細を述べているのでここはその概略とその徴収方法のみとする。共益費をその要素に分けると次のようなものがある。

#### (イ) 水道料

水道料は、各戸にメーターがある場合にはその専用部分が明瞭であり各戸料金が算出され支払われるが、各戸にメーターのない場合には共同使用をすることになり、共益費として取扱はれる

庭園用の水道栓は特定人の使用ではなく共益費である。その共同使用の費用の分担方法としては、種々考えられ、各家庭均等割又は成人率数割が普通に行われている。

戸山公務員アパートにおいて各戸にメーターがなく費用を2等分して各家庭均等割及び各家庭の人頭の合計として徴収し、又他の例としては江戸川アパートは単身者150円、世帯持250円の月割としている。しかし、水道の使用は員数に比例するものであることからみれば各戸メーターのない場合は成人率数割又はこれに準ずる方法が適当と考えられ、各戸にメーターのある場合は均等割によるのもよいと考える。

#### (ロ) 電気料

電気料は、その使用目的が複雑でありしたがって使用量は各家庭により、相当異なるので普通各戸にメーターが取付けてあり、共益費となるのは廊下、階段の照明灯及び庭園、道路等の街灯、ポンプの動力用等のための電力である。電気料は、共益費の内容となる種目にもよるが、最もウェイトの高いもので共益費の3割か4割を占めている。電気料の各戸割当は照明用の電灯については各戸均等割、高架水槽の揚力ポンプ及び浄化槽の排水ポンプの動力用は成人率数割が適当と考えられる。

#### (八) 衛生掃除費

衛生掃除には、浄化槽の清掃及び消毒の費用、塵埃処理の費用、独身者住宅の場合の掃除婦の人件費等がある。浄化槽の清掃は、専門請負業者に浄化槽内部の清掃をやってもらうのであり、年1回は実施する必要がある。又消毒とは浄化槽の薬槽に月1回程度消毒薬を投入するのである。

この浄化槽の清掃及び消毒の費用は電気料と同程度の支出を要するものであり、その各戸分担は成人率数によるのが適当と考えられる。次いで塵芥処理は、都市においては市町村等地方公共団体が有料又は無料で集塵し処理するものであるが共同塵芥箱かた人夫に集塵してもらうために特別な費用を支払うことになる。清掃婦は、独身者住宅の廊下、集会室、便所等共用部の清掃を行うものであり、その各戸分担は成人率数によるのが適当と考えられる。

#### (二) 共同施設費

共用の庭園、児童遊園等の共同施設の樹木、草花の手入、遊技施設の修理等の維持、管理費でこれも管理費で処理することも考えられるが、その性格から賃貸住宅に不可欠の要素というよりは住生活に助長的なものとしての意味に解せられ、又団地間相互の関連等から共益費として処理するのが適当と考えられる。

#### (ホ) 警防費

夜警の主任務が火災の予防にあることからアパートの団地では通常みかけないものであるが実施するとすれば共益費とするものである。

#### (へ) 共同浴室の費用

独身者住宅に共同浴室を設置した場合は、その燃料費、水道料及び使用人の人件費等も共益費として取扱って差支ないとする。しかし、共同浴室の費用は入浴券という形で徴収することも考えられる。共益費は上記のように各戸メーターのない場合の水道料、電気料及び共同浴室の費用を除いて多くは住宅及び共同施設の維持管理の費用とみられるものであり共益費と経営費の中に含まれる修繕費または管理費との関係は単にこの分類だけで明瞭に区分できるものでなく、共益費と普通取扱れるものの中に修繕費又は管理費で処理されると考えられるものを含まれているものである。賃貸住宅の契約を住宅として施設のみの貸借であると考え、これが使用上の費用は使用者によって分担するものであるとするならば、修繕費又は管理費の中にも共益費として取扱う方が妥当なものが存在するのである。したがってその負担区分は修繕又は管理の字句にかかわらずその内容を明確にしておく必要がある。次にその各戸への割当は要素別に記述した以外のものについては住宅の利用家族の構成等からみて概ね均等の方法が適当と考えられる。

## 2. 「住宅経営管理上の法律問題に関する研究」(昭和33年 日本住宅公団調査研究課)

(「共益費」に関する事項の抜粋)

### 第6節 共益費 (P223～)

#### 第1 概説

##### 6. 共同住宅の使用関係

建物が区割されて2個以上の賃貸借契約が成立している場合には、借家人が専用する部分のほか、借家人が共同して使用する部分(共用部分)がある。例えば、下宿屋またはアパートにおいて、下宿人または居住者が廊下、階段、炊事場、便所、洗濯所、浴場を使用する場合である。また、最近非常に多くなった集団共同住宅においては、居住者が共同施設(例えば、共同浴場、児童遊園、集会所)を使用する場合である。これらの場合にあっては、建物について単一の賃貸借契約が成立している場合を思って、賃借人の使用関係は、専用部分に対するものと共用部分に対するものについて生ずる。借家人は、専用部分を使用収益する対価として家賃を、共用部分の利用についてはいわゆる共益費を、それぞれ支払っている。民法の先取特権の章に共益費用という用語があるが(306条、307条、329条)それは共同住宅の共用部分の利用に対し、支払われる共益費とは意味を異にする。民法には共益費に関する規定がなく、地代家賃統制令で共益費も統制の対象となることを規定しているにすぎない(11条)

##### 7. 共用部分に対する専有関係

共用部分を利用する借家人は共用部分についても占有権を取得するものであろうか。この問題は、共用部分の管理が賃貸人に属するかどうかにあるものと考えられる。まず、賃貸住宅に借家人だけが居住している場合には、借家人は共用部分の占有権を取得するといわなければならない。これに反し、賃貸住宅に賃貸人も居住するか(例えば下宿屋)または賃貸人が管理人をおいている場合(例えばアパート、集団住宅)には、共用部分の占有権は賃貸人に属し、賃借人は占有権を取得したいと考える。

#### 第2 共益費の性質

##### 1. 共益費負担特約と賃貸借契約との関係

一般の建物賃貸借契約にあっては、借家人は家主に対し使用収益の対価を支払えばよいのであるが、集団的賃貸住宅において、共同施設を利用する居住者が共益費を負担するのは、賃貸借契約に附随してなされる別個の契約関係による。共同施設は実際上の集団的住宅の利用を維持するうえに欠くことができないものであるから、賃貸借契約と共に共益費負担特約との間には密接な結合関係を認めなければならない。しかし、共益費負担特約の成立と消滅は賃貸借契約のそれとともにする。

##### 2. 共用部分の維持保存に関する費用である。

共益費は、集団住宅の居住者が共同して施設を使用する場合、その施設を維持保存するために必要な費用である。したがって、居住者が専用部分の賃貸借契約にもとづいて支払う家賃とは別個のものである。

(イ) 共用部分の維持保存に必要なものに限る。

借家人が負担する共益費の範囲は、契約によってきまる。賃貸人が賃借人をして賃貸借の目的物

を使用収益せしめる積極的義務を負うものであるとすれば、(大審判昭5.7.26民集9巻704頁)賃借人は共用部分の維持保存に必要な一切の費用をも負担することになる。しかし、その費用の全部または一部を居住者に負担させるという契約は、賃借人が修繕義務を負担する特約が有効であると同様に有効である。そうして、その範囲が共用部分の維持保存上必要なものと認められるものに限られることはいうまでもない。

(ロ)負担者は特約による。

共益費負担に関する特約がなければ、賃貸借目的物の使用収益について積極的義務を負う賃貸人が共益費を負担しなければならないことは、(イ)に述べたところから容易に理解することができるであろう。そうして特約によって居住者の負担する共益費の部分が決められた場合には、共用部分について生じたそれ以外の費用はすべて賃貸人が負担しなければならない。

(ハ)居住者の負担する範囲。

居住者が負担する共益費の範囲も契約によってきまる。公団賃貸住宅のようにその範囲も明示している場合もあるが、公営住宅のように「共同施設の使用に要する費用」として、その範囲を明示しないものもある(建設省住宅局編・公営住宅管理執務提要178頁)

地代家賃統制令では、廊下、階段、便所、洗面所、洗濯所などの共用部分について、貸主が行う清掃および手入に関する費用を共益費と定めているが(昭27.12.4建設省告示1418号)これは専らアパート貸室契約の場合を指すものであらう。また、その範囲を明示した場合にあっても、例えば単身向公団賃貸住宅に定められている「小修理」に関する解釈について(契約書第7条6号7号)問題がおこるであらう。

この場合には、家賃決定の基準となっている修繕費の量を考慮する必要があると考える。

(ニ)居住者は負担を拒絶できない。

居住者が負担するものとされる共益費のうちには、居住者が事実上利用できない施設に関する費用を含む場合がある。例えば、子供のない居住者は砂場を利用することがないであらう。この場合においても、居住者は利用しないことを理由として利用しない部分の費用の支払いを拒絶することはできない。けだし、居住者の主観的事実を認めることは、集団的共同生活の秩序を破壊することになるからである。

3. 居住者には個別的に負担額払い債務を負う。

共益費負担契約は、居住者との間に個別的に締結される賃貸借契約に附随して成立する法律関係であるから、居住者はそれぞれ賃借人に対して、共益費の負担額を支払う債務を負うにすぎないのであって、居住者各自は共益費の全額を支払う債務を有しない。共同賃借人の場合の法律関係とは異なる。

4. 共益費負担契約の法律関係

共益費負担契約は、共同住宅の賃貸借契約に附随して、共用部分を利用する賃借人が賃貸人に対しその維持保存に要する費用を支払うことを約するものである。賃借人の支払う負担額は賃貸人の維持保存行為に対する対価ではないから(負担額の報酬ではない)賃貸人と賃借人との間に請負契約類似の法律関係(民632条以下)を生じないと考える。また、賃貸人が共用部分の維持保存に協力することは、賃貸人の積極的義務の面からいっても当然であり、共用部分を利用する賃借人が維持保存費用を負担することも賃借人の義務といわなければならない。この場合に、とくに賃借人は賃

貸人に対し共用部分の維持保存に関する事務を委託したとみることは(民 656 条参照) 当事者の意志に反するばかりでなく、実情にもそわない。すなわち、共益費負担契約は、共同住宅の賃貸借契約関係から生ずる共益費の負担に関する特殊の契約であると考えられる。そうして、その法律関係は、共同住宅に関する賃貸借契約の特異性と信義則とを考慮して規制しなければならない。

(イ) 賃貸人は維持保存行為をなす義務を負う。

賃貸人が共用部分について維持保存に関する行為をしなければならぬことはいうまでもあるまい。したがって、維持保存行為をしない賃貸人が賃借人に対し負担額を請求しても、賃借人によって維持保存をするまでその支払を拒絶される(民 533 条)。

(ロ) 賃借人は負担額支払の義務を負う。

賃借人は賃貸人がなす維持保存に関する費用を負担しなければならない。もし、賃貸人が維持保存行為をしない場合には、賃借人は、賃貸人が維持保存に必要な行為をなすまで、負担額の支払いを拒絶することができる(民 533 条)。賃借人は、賃貸人において維持保存をしないことを理由として、共益費負担契約を解除することができるか。共益費負担契約は賃貸借契約に附随する契約関係であるから、賃貸借契約から共益費負担契約だけを切り離すことは無意味である。したがって、賃借人は、賃貸借契約とともにしなければ解除することができないと解しなければならない。

(ハ) 賃貸人は報告義務を負うか。

賃貸人は賃借人に対し支出した費用額の内容を報告しなければならないか(民 645 条参照)。原則として賃貸人は報告する必要がないと考える。ただし、賃貸人の毎月定める負担額を支払うとの約定がある場合には、賃貸人は共用部分の管理状況に基づいて共益費を算定するわけであるから、賃借人の請求があれば、賃貸人に負担額の基礎となった費用額の内容と現実に支出した費用額とを明示する義務があるとなすのが信義則に合する。とくに住宅公団のように、国家の住宅政策に協力する公共的性格を有するものにあつては、報告義務があるといわなければならない。ただし、衣大案の賃貸借にあつては、賃借人が賃貸人に対し費用額の支出状況について報告を求めるといふ例はほとんどないようである。

### 第3 共益費に関する問題

#### 1. 負担額

特約がない限り、居住者は平等の割合に負担するとしなければならない。けだし、居住者は共同部分を利用する機会を平等に有するとみななければならないからである。地代家賃統制令ではその額を算出する基準が定められている。集団住宅のうちに入居者がない部分があつた場合に、現居住者の員数によって共益費を負担するか。入居者がない部分が存在するかどうかは、現居住者とは関係ないことであり、また共用部分を使用する員数の減少に伴い共同部分の使用に対する現居住者の利益が増加することも考えられない。入居者がないことによる不利益は専ら賃貸人においてこれを負わねばならない。

このことは、現居住者が入居者がない部分の家賃を負わないことからいっても明らかである。したがって、現居住者の負担額は、住宅全部に入居者がある場合の員数によって算出された額による。

#### 2. 負担額の増減

賃貸人が毎月居住者の負担額をきめるという約定がある場合には負担額はその時の経済事情に即した費用額を基準として算出するであらうから問題がない。これに反し、一定額の共益費を負担す

るという約定がある場合には、その約定後に経済事情が変動すると、約定負担額が不相当と認められる場合を生ずるのは、賃料におけると同様である。共益費の増減に関する特約があれば特約にもとづいて、特約がなければ借家法第7条の類推適用によって、賃貸人または居住者は共益費の増減を請求できると考える。

### 3．共益費の流用

賃貸人は、居住者から受領した共益費を共用部分の維持保存すること以外の費用に使用することができるであらうか（民647条参照）。共益費負担契約の法律関係として、賃借人は共用部分について賃貸人がなす維持保存行為に要する費用を負担するものと解するならば（2の(4)参照）、賃貸人は共益費を共用部分の維持保存以外のものに流用した場合において、このために共用部分の維持保存がなされていないならば、賃借人は賃貸人に対し次期以後における共益費の減額を請求できると考える。

### 4．共益費の清算

賃貸人は賃借人に対し支出した費用額と受領した共益費とに関する計算を報告する必要があるが（民645条、647条参照）、前述のように（2の(4)の(八)参照）原則として賃貸人が報告義務を負わないとするならば、賃貸人は計算に関する事項を開示するを要しない。ただし、公共的性格を有する共同住宅の賃貸人に信義則上報告義務があるとするならば（2の(4)の(八)参照）、賃貸人は賃借人からの要求によって掲載関係を開示しなければならないことになる。

### 5．負担額の不履行と賃貸借の解除

共益費負担契約は、賃貸借契約に附随するものではあるが、賃貸借契約関係とは密接な結合関係に立つものである。したがって、共益費負担義務を負える居住者がその義務を履行しない場合には、一般原則に従って（民541条）、賃貸人は居住者との賃貸借契約を解除できると考える。判例によれば、不動産売買代金の判るおよび公課の一部不払は附随的義務の違反であるから、これを不履行を理由とする契約の解除は許されないとする（大審判昭13.9.30民集17巻1775頁）。しかし、共益費負担契約は集団住宅の賃貸借契約との間に密接な結合関係を有するものであるし、共益費負担義務の不履行は集団的共同生活の秩序をみだすことになるから、不履行の居住者との間に賃貸借契約を存続せしめることは集団住宅の法律関係の特異性からみて妥当でない。もっとも、滞納額がきわめて少額である場合には、信義則上賃貸借を解除することは認められないであらう。

### 3 . 日本住宅公団賃貸住宅団地管理規程

#### (1)日本住宅公団賃貸住宅団地管理規程（抄）

##### 第7章 共益費

###### （共益費の算定）

第56条 賃貸住宅団地における共用部分の維持運営その他居住者又は施設賃借人の共通の利便を図るために必要な経費は、これを共益費として居住者又は施設賃借人に負担させるものとし、その額は、月割とし、次の各号に掲げる費用の額を基準として、支社長が定める。

一 賃貸住宅団地内の電気、水道及びガスの使用に伴う諸費用（居住者又は施設賃借人の専用部分に係るそれらの使用料は除く。）

二 賃貸住宅又は賃貸施設の室外のごみの処理に要する費用

三 賃貸住宅又は賃貸施設の室外の給水施設、汚水処理施設その他の排水施設、遊戯施設その他の雑構物等の維持又は運営に要する費用

四 賃貸住宅団地内の道路、植樹、花壇、砂場、芝生等の清掃、消毒及び手入れに要する費用

五 全各号に掲げるもののほか、別に定めるもの又は居住者若しくは施設賃借人の共通の利益を図るために、特に必要があると認めて詳細の承認を得たものに要する費用

2 単身住宅の場合において、前項各号に掲げるもののほか、次の各号に掲げる費用を、共益費として、居住者に負担させる。

一 共同浴室の煙突類、浴槽及び風呂釜（バーナーを含む。）の修理又は取替えに要する費用

二 共同浴室内の設備についての小修理に要する費用

三 共同浴室の清掃に要する費用

四 共同便所の清掃及び小修理に要する費用

3 居住者又は施設賃借人の1戸当りの共益費の月額には、10円未満の端数を附さない。

###### （共益費の額の変更）

第57条 支社長は、必要があると認める場合には、共益費の額を変更することができる。

###### （共益費の運営等）

第58条 支社長は、別に定めるところにより、賃貸住宅団地ごとに（1賃貸住宅団地内において単身住宅が世帯向住宅と併存している場合においては、当該単身住宅を1賃貸住宅団地として取り扱う。）運営計画をたて、各賃貸住宅団地間に著しい不均衡を生じないように共益費の運営するとともに、各賃貸住宅団地における共益費の収支を明確にするものとする。

2 支社長は、必要があると認める場合は、居住者又は施設賃借人に対して、当該賃貸住宅団地における共益費の運営計画及び収支内容を公表することができる。

(2)日本住宅公団賃貸住宅団地管理業務細則（抄）

第9章 共益費

（共益費の使途範囲）

第75条 共益費の使途範囲は、共益費使途基準（別表第6-1）に定めるところによる。

（共益費の算定）

第76条 支社長は、賃貸住宅の共益費の額を算定する場合は、共益費の算定及び支出項目一覧表（別表6-2）に定めるところによるものとする。

2 支社長は、同一賃貸住宅団地の賃貸住宅団地については、原則として、1戸当たりの共益費の額を均等とし、賃貸住宅の規模、世帯構成によって共益費の額に差を設けない設けないものとする。

3 支社長は、同一賃貸住宅団地内に単身住宅と世帯向住宅が併存している場合において共用部分があるときは、当該部分の利用度又は受益度を勘案して、共益費の額を算定する。

第77条 支社長は、賃貸施設の共益費の額を算定する場合は、原則として、次の各号に定める基準による。

一 市役所出張所、警察官派出所又は駐在所、郵便局、居住者等が運営する電話交換所その他これらに類する施設 当該施設のある賃貸住宅団地の賃貸住宅の共益費1戸分相当額

二 保育所、幼稚園その他これらに類する施設 当該施設のある賃貸住宅団地の賃貸住宅の共益費2戸分相当額

三 診療所、店舗、事務所その他これらに類する施設 当該施設の床面積を50平方メートルで除した数（整数とし、端数が生じたときは、四捨五入する）に当該施設のある賃貸住宅団地の賃貸住宅の共益費1戸分相当額を乗じて得た額

（共益費の運営）

第78条 支社長は、共益費の計画的な運営をはかるため、毎年3月末日までに、賃貸住宅団地ごとに翌年度の共益運営計画書（別添様式30）を作成する。

2 支社長は、共益費収支帳（別添様式31）により、常に、共益費の収支状況を把握しなければならない。

3 支社長は、毎年4月10日までに第1項の共益費運営計画書を、毎年5月末日までに前年度の共益費収支報告書（別添様式32）をそれぞれ本社管理部長に送付する。

4 共益費を支出して行なう工事の実施の技術的基準等については、保全要領による。

第78条の2 支社長は、規程第58条第2項に基づき共益費の運営計画を公表するときは、前条第1項に規定する共益費運営計画書に基づき、次の各号に定める事項を明らかにする。

一 共益費の算定及び支出項目ごとに概算金額（1,000円単位とする。）並びに業務の内容及び実施時期

二 繰越予定額及びその理由

2 規程第58条第2項の規定に基づく共益費の運営計画の公表は、原則として、毎年4月末日までに行う。

（共益費収支内容の公表）

第78条の3 支社長は、規程第58条第2項の規定に基づき共益費の収支内容の公表するときは、第78条第2項に規定する共益費収支帳に基づいて行なう。

2 前項に規定する共益費の収支内容の公表は、毎年、原則として、日本住宅公団法（昭和 30 年法律第 78 号）第 47 条第 1 項に規定する財務諸表に関する建設大臣の承認を受けた後に行なう。

（共益費の変更時期）

第 79 条 共益費の額を変更する場合の変更時期は、原則として、会計年度の始期とする。

（居住者への通知）

第 80 条 支社長は、賃貸住宅等の賃貸借契約の締結に際し、入居決定者等に対し、共益費の月額を通知する。

2 支社長は、共益費の額を変更するときは、その理由を明らかにし、変更の時期及び月額を居住者等に通知する。

・別表第 6 - 1 共益費使途基準

項目	支出内容	備考
1 電気の使用量関係		
1-1 動力用電気料	給水施設、汚水処理施設、排水施設、ディスプレイポーター等の動力料	本重及び東袋町の 2 団地についてはエレベーター動力料含む
1-2 共同電灯用電気料	(イ)外灯、門灯、誘蛾灯、防犯灯、火災報知機標示灯、消火栓標示灯、階段灯、廊下灯、案内板掲示板用照明灯、エレベーター内照明灯、談話室室内灯、洗面所照明灯、洗濯室室内灯、汚水処理施設室内灯、給水施設室内灯、排水施設室内灯、電気施設室内灯等の電灯料 (ロ)特に必要と認めた場合の団地外の外灯、防犯灯等の維持に要する費用 (ハ)スピーカー、チャイム、換気扇、洗濯機、テレビ等の電気料	
2 上下水道の使用料関係		
2-1 共同水道料	噴水、運動施設、プール、遊戯施設、給水施設、汚水処理施設、共同便所、共同浴室、洗濯室、シャワー室、暖房等の水道料	量水器の取付けられていない共同水栓は基本料金に含む。
2-2 各戸専用水栓	量水器を取り付けていない単身住宅各戸専用水栓の水道料	
2-3 親子メーター差額水道	水道事業者が、各戸検針、徴収を行なっている場合で、親子メーターと各戸メーターとの間に差額が生じ、水道事業者により請求があった場合の水道料	通常の漏水の限度をこえるものについては「光熱及水料」で負担するものとする

2-4 検針・徴収費	サク井を除く専用水道の検針徴収費(当該費用が水道事業者から還元される場合は、当該委託費との差額)	
2-5 下水道使用料	共同下水の使用料	
3 燃料費関係		
3-1 共同使用燃料費	共同浴室、シャワー室、談話室、焼却炉、暖房等の燃料費	有料シャワー室用を除く。但し、使用料金が基本料金に満たない場合はその差額は共益費負担とする
3-2 維持管理費	機械装置類の日常の操作、点検及び調整に要する費用	
4 ごみ処理費関係	都市清掃事業者への手数料	当該市町村の清掃条例等の定めるところによる
4-1 清掃事業者に対する手数料		
4-2 清掃費	(イ)ダストシュート、ごみ容器、ごみ箱、焼却炉、雑芥箱、灰入等の整備、清掃及び消毒に要する費用 (ロ)厨芥、塵芥、雑芥、灰等の搬出処理に要する費用	
4-3 処理容器、薬品、消耗品等の購入費	ごみ処理容器、ポリエチレン袋類、薬品類、火掻棒、灰掻棒等の購入及び維持管理に要する費用	都市清掃事業者がごみ処理のために特に手押車を必要とするときの購入費及び修理費を含む。
5 給水施設維持運営費関係		
5-1 水道管理費	(イ)機械装置類の運転操作に係る点検、艶拭、調整及び注油、水質管理薬品注入、予備エンジンの試動、バッテリー充電、停電時の切換え、パッキング取替え等に要する費用及び緊急時の連絡に要する費用 (ロ)受水槽及び高架(高置)水槽の清掃に要する費用	
5-2 水質検査費	定期水質検査委託料及び臨時水質検査委託料	
5-3 検査器具、薬品、消耗品等の購入費	(イ)水道法に定められた検査を行なう測定器具及び水質管理のための薬品類の購入に要する費用	

	(ロ)グリース、モビルオイル等の機械油類、予備機械用ガソリン、ウイス、パッキング、防錆剤等の機械用消耗品等の購入に要する費用	
6 汚水処理施設維持運営費関係	消毒装置の点検、薬品注入及び調整、機械装置類の運転操作に係る点検、艶拭及び注油、最初沈澱池、最終沈澱池、二階槽散布炉床及びスプレイ装置の清掃、碎石洗浄、腐敗槽及び酸化槽の清掃、水質検査、汚泥搬出、予備エンジンの試動、バッテリー充電、汚水管清掃等に要する費用	
6-1 二階槽方式及び標準浄化槽管理費	消毒装置の点検、薬品注入及び調整、機械装置類の運転操作に係る点検、艶拭及び注油、沈砂池、沈澱池、曝気槽、汚泥消化槽及びスプレイ装置の清掃、汚泥搬出、予備エンジンの試動、バッテリー充電、水質検査、汚水管清掃等に要する費用	
6-2 活性汚泥方式浄化槽管理費	(イ)下水道法に定められた検査を行なう測定器具の類及び浄化施設消毒のための薬品類の購入に要する費用 (ロ)グリース、モビルオイル等の機械油類及び予備機械用ガソリン、ウイス、パッキング等の機械用消耗品類の購入に要する費用	
6-3 検査器具、薬品、消耗品等の購入費		
7 排水施設維持運営費関係	(イ)機械装置類の運転操作に係る点検、艶拭、調整及び注油、予備エンジンの試動、バッテリー充電及び停電時の切換えに要する費用	
7-1 排水施設管理費	(ロ)屋内外雑排水管の清掃に要する費用	
7-2 薬品、消耗品等の購入費	(イ)排水施設消毒のための薬品類の購入に要する費用 (ロ)グリース、モビルオイル等の機械油類及び予備機械用ガソリン、ウイス、パッキング等の機械用消耗品類の購入に要する費用	

<p>8 植栽手入費関係</p> <p>8-1 樹木類の手入費</p> <p>8-2 地被類の手入費</p> <p>8-3 花壇の手入費</p> <p>8-4 薬品、消耗品等の購入費</p>	<p>(イ)整枝剪定、害虫駆除、幹巻き、施肥、除草、霜除け、雪除け、結束直し、灌水等に要する費用</p> <p>(ロ)公団が植えたテラス型住宅庭内の路傍樹及び生垣を、団地内の景観維持のために剪定する場合の費用</p> <p>刈込、除草、害虫駆除、目土、施肥、小規模な補植、清掃、灌水等に要する費用</p> <p>球根類の植替え、移植、種蒔き、支柱竹取付け、施肥、害虫駆除、除草、清掃及び灌水等に要する費用</p> <p>病虫害防除薬、肥料、幹巻き用コモ類、ロープ、目土、花壇の支柱竹、球根草花、種子等の購入に要する費用</p>	
<p>9 建物、敷地共用部分維持運営費関係</p> <p>9-1 建物内共用部分管理費</p> <p>9-2 敷地内共用部分管理費</p>	<p>(イ)清掃、床の洗滌及びワックス磨、電球、蛍光灯、グローランプ、ヒューズ等の取替え、グローブ清掃、デイスポーターの点検及び調整、マット類の清掃、窓ガラス拭き、隣保業務等に要する費用</p> <p>(ロ)居住者が清掃を行なうことが困難であると認められる場合の高層住宅専用部分の窓の清掃に関する費用</p> <p>(ハ)居住者共通の利便のため特に必要な場合の警備に要する費用</p> <p>(イ)清掃、除草、遊戯施設の砂場かきならし、不陸ならし、人止柵ロープ直し、ブランコベアリング注油、電球、蛍光灯、光電管、グローランプ、ヒューズ等の取替え、日覆類の取替え、除雪、散水、共同便所の清掃及び消毒等に要する費用</p> <p>(ロ)テラス住宅等で特に必要な場合の屋上昇降用の梯子の購入及び維持管理に要する費用</p>	<p>本重及び東袋町の2団地はエレベーターの点検調整費用を含む</p>

<p>9-3 薬品、消耗品等の購入費</p>	<p>(イ)砂場用砂、日覆、灰皿、泥ふきマット、靴洗い、消化器、消火器用薬品、電球、蛍光灯、光電管、グローランプ、ヒューズ、ロープ、トイレトペーパー、薬品等の購入に要する費用</p> <p>(ロ)法定伝染病等が発生し、特に必要と認められる場合の各戸に配布する予防消毒剤の購入に要する費用</p>	
<p>10 単身住宅共同施設維持運営費関係</p> <p>10-1 談話室管理費</p> <p>10-2 共同浴室の管理費</p> <p>10-3 共同便所管理費 (洗濯室を含む。)</p> <p>10-4 薬品、消耗品等の購入費</p>	<p>(イ)テレビ聴視料、カーテン及び椅子カバーのクリーニング代、観葉植物借上費等及び清掃に要する費用</p> <p>(ロ)居住者にとって特に必要と認められる場合の机、椅子、テレビ、伝言板、カーテン等の購入及び維持管理に要する費用</p> <p>(イ)清掃及び消毒に要する費用</p> <p>(ロ)煙突類、浴槽、風呂釜及びバーナーの修理に要する費用</p> <p>(ハ)浴槽の蓋、鏡、ガラス、すのこ、腰掛、洗おけ、建具金物、脱衣棚及びシャワー器具の修理及び取替えに要する費用</p> <p>(ニ)居住者にとって特に必要と認められる場合の体重計、扇風機の購入及び維持管理に要する費用</p> <p>(イ)清掃及び消毒に要する費用</p> <p>(ロ)便所、手洗器、洗面器、洗濯槽、洗濯板、すのこ、鏡、ガラス、紙巻器及び建具金物類の修理及び取替えに要する費用</p> <p>その他の給排水衛生器具及び電気器具類の部分修理に要する費用のうち、居住者負担小修理一覧表(別表第3)で居住者負担と定められているものについては共益費から支出する。</p> <p>(ハ)居住者にとって特に必要を認められる場合の洗濯機の購入及び維持管理に要する費用</p> <p>トイレトペーパー、薬品等の購入に要する費用</p>	

(注1) さく井により居住者等に給水を行ない、居住者等から水道料金を徴収する団地においては、本表中次の各号に掲げる費用を当該団地の水道管理費から支出し、共益費から支出しないものとする。

- 一 電気の使用料関係 給水施設の動力料及び給水施設室内電灯料
- 二 水道の使用料関係 給水施設の水道料
- 三 給水施設維持運営費関係 水道管理費、水質検査費及び検査器具、薬品、消耗品等の購入代

(注2) 賃貸住宅と分譲住宅又は分譲施設(以下「分譲住宅等」という。)が併存している団地で、当該賃貸住宅と分譲住宅等が共同使用する汚水処理場等がある場合において、分譲住宅等の負担となる維持管理費のうち、賃貸住宅の共益費に相当する費用は、この基準に基づいて算定するものとし、当該費用は、経理処理上、当該賃貸住宅団地の共益費と同様に取り扱うものとする。この場合の収入予算科目は、賃貸住宅等共益費収入、支出予算科目は、賃貸住宅等共益費とする。

(注3) 共益費支弁に係る外灯電気料、ごみ処理費等に対し補助金が交付された場合は、これを共益費収入として、受け入れるものとする。

(注4) 共益費支弁に係る共用部分の光熱水料を工事請負業者等が修繕工事等のために使用した場合は、次の経理処理を行なうものとする。

(1) 工事請負業者等から使用料相当額を受け入れたとき。

( 予算科目 ) ( 勘定科目 )

( 款 ) 住宅管理及譲渡収入 ( 款 ) 住宅管理及譲渡収入

( 項 ) 雑収入 ( 項 ) 住宅管理諸収入

( 目 ) 雑入 ( 目 ) その他の住宅等管理諸収入

(2) 当該使用料相当額を支払うとき。

( 予算科目 ) ( 勘定科目 )

( 款 ) 住宅管理費 ( 款 ) 住宅管理諸費

( 項 ) 住宅管理業務費 ( 項 ) 住宅管理業務費

( 目 ) 事務費 ( 目 ) 住宅等管理費

( 節 ) 光熱及水料

(3) 工事請負業者等が負担すべき光熱水料を共益費から支出した場合は、使用料相当額が確定したときに、当該使用料相当額を「光熱及水料」に科目更正する。

・別表第6 2 共益費の算定及び支出項目一覧表

支出(算定)項目	支出(算定)上の記載説明要旨
電気料 共同電灯等電気料 動力電気料	外灯、階段灯、標示灯等の照明用電気料 他の項目に属さない動力電気料
上下水道利用料 共同水道料 共同下水使用料 水道検針徴収等業務費	共同で使用する水栓の水道料(量水器の取付けられていない各戸専用水栓を含む。) 共同下水道の使用料 サク井を除く専用水道の検針、徴収費並びに親子メーター差額水道料
共同使用燃料費 施設管理費 燃料費	ボイラー等施設維持管理にかかる人件費 風呂、暖房等の燃料費
厨雑芥処理費 搬出手数料 消耗器材等購入費	厨雑芥搬出のための清掃事業者への手数料 当該業務処理に伴う器材備品等の購入費用
給水施設維持運営費 施設管理費 清掃費 水質検査費 消耗器材等購入費 動力電気料	施設維持管理にかかる人件費並びに委託にかかる諸費用 受水槽、高架水槽等の清掃に要する費用 月例並びに臨時の水質検査費用 当該業務処理に伴う器具、薬品等の購入費用 揚水等施設運転のための動力電気料
汚水処理施設維持運営費 施設管理費 清掃費 水質検査費 消耗器材等購入費 動力電気料 施設水道料	施設維持管理にかかる人件費並びに委託にかかる諸費用 池、槽の清掃並びに汚泥等の搬出費用 月例並びに臨時の水質検査に要する費用 当該業務処理に伴う器具、薬品等の購入費用 施設運転のための動力電気料 施設維持管理に要する水道料
電気施設維持運営費 施設管理費 消耗器材等購入費	施設維持管理にかかる人件費並びに委託にかかる諸費用 当該業務処理に伴う器具、ガソリン等の購入費用
排水施設維持運営費 施設管理費 清掃費 消耗器材等購入費 動力電気料	施設維持管理にかかる人件費並びに委託にかかる諸費用 屋内外雑排水管を含む施設の清掃に要する費用 当該業務処理に伴う器具、薬品等の購入費用 施設運転のための動力電気料

<p>植栽手入費</p> <p>樹木手入費</p> <p>芝生等手入費</p> <p>消耗器材等購入費</p>	<p>施肥、剪定、結束直し等樹木の管理に要する費用</p> <p>芝生の刈込、除草、目土、補植、花壇の植替、施肥等に要する費用</p> <p>植栽の管理に要する器具、薬品、種子等の購入費</p>
<p>団地内共用部分維持運営費</p> <p>雑構築物等管理費</p> <p>一般清掃費</p> <p>特別清掃費</p> <p>消耗器材等購入費</p>	<p>電球の取換、人止柵ロープ直し、日覆類の取換に要する費用</p> <p>団地内の一般清掃に要する費用</p> <p>他の項目に属さない個別的清掃に要する費用</p> <p>砂場用砂、電球、消毒剤等の当該管理に要する物品購入費</p>
<p>単身住宅維持運営費</p> <p>共益隣保業務費</p> <p>談話室管理費</p> <p>修理取替費</p>	<p>単身住宅管理委託費のうち、共益費負担分</p> <p>テレビ視聴料、クリーニング代、借上料等物品購入以外の費用</p> <p>共同浴室、共同便所等居住者負担に属する修理取替費用</p>

本資料の問い合わせ先

社団法人日本住宅建設産業協会

〒102 - 0083 東京都千代田区麹町 5 - 3 麹町中田ビル 8 階

電話 : 03 - 3511 - 0611 F A X : 03 - 3511 - 0616

担当 : 米山