

平成26年10月15日

## 第58回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2014年9月7日(日) 14:00~16:00

開催場所 ブリリア多摩センター 集会室

出席者(敬称略・順不同)

常光、内多、小川、長谷川、松崎、小幡、井口

以上7名

司会者 常光部会長

### 議 題

(第31回) マンション標準管理規約及び区分所有法等の検討

標準管理規約(単棟型)の読み、第7章会計(61条~65条)担当、内多さん

資 料 各自が国土交通省のHPからダウンロードし持参

- ・新旧対照表 マンション標準管理規約(単棟型)
- ・新旧コメント マンション標準管理規約(単棟型)
- ・パブリックコメントにおける主な意見の概要とこれに対する国土交通省の考え方
- ・第61条~63条の補足資料(提供 内多氏)

議題に入る前に部会長より前回部会の要点として以下のコメントがあった。

- ・決算日から総会までの無予算期間については標準規約が改定されて、i) 定常的な支出は前年度を超えない範囲での支出、ii) 総会で決まった長期修繕費の支払を可能としている。また、出席者よりその他の事例として風・雪・水害等緊急を要する修繕の費用支出が挙げられた。
- ・滞納については、出席会員の組合には深刻な滞納は無かったが、鶴牧4・5ではある年度に見られた。この対処には先ず管理員が電話・訪問等で督促し、次いで理事等が直接当人と話し合った結果、故意の滞納ではなく、当時収入が厳しい状態であることが分かり、長期分割払いの合意書を作ることで解決した。このようなケースでは何より話し合いが重要と思われる。
- ・滞納処置についてはホームタウン諏訪1-71における規約細則(延滞金5%/月を含む)の事例紹介があったが、後に調べてみると滞納に関する細則モデルが他団体の資料に載っていることが判明した。

細則化することの効用は以下が挙げられる。

- i) 毎年変わる理事に対して、採るべき処置がルール化されることにより、兎角および腰になりがちな対処を避けることができる。
- ii) 事態に応じて適用する法的措置を管理組合としてルール化することで首尾一貫した処置が可能。
- iii) 住人に細則として周知できる。例えば、6か月滞納すると処置を取られることを。

1. 議 題 (第31回)「マンション標準管理規約および区分所有法等の検討」

(1) 前回議事録の訂正

- 1) 1 ページ上から3行目、「開催日時 2014年9月7日(日)・・・」とあるを、「開催日時 2014年8月3日(日)・・・」と訂正
- 2) 2 ページ下から14行目、「継続的に督促が・・・」とあるを、「1年間は督促が・・・」と訂正

(2) マンション標準管理規約第61条(管理費等の過不足)

第61条の条文を内多氏読上げの後、配布資料により以下の補足説明があった。

1) 余剰金の扱い

- ・原則 翌年度に繰り越す。
- ・その他 毎年度相当程度余る場合、総会の普通決議を経て(第48条3号)管理費を引き下げ、引き下げ分を逆に修繕積立金を引き上げ、将来に備える方法がある。  
この場合管理費が一律金額に設定されていない(専有面積等に応じた金額で設定されている)場合、修繕積立金の値上相当額を算出するには技術的な困難が伴う。よって、管理費の繰越金として残されるのが現実である。
- ・管理費の額と余剰金状況及びその処分について部会長よりヒアリングがあった。その結果を下表に示す。

	ホームタウン 豊ヶ丘2	ホームタウン 諏訪1-71	エステート聖 ヶ丘-3	愛宕2丁目	鶴牧4・5	豊ヶ丘5-1
管理費額	一律7,000円	一律7,000円	一律4,800円	一律4,800円	一律5,000円	一律5,500円
最近の値上/下げの有無	なし	なし	なし	なし	*+1,000円	なし
年度余剰金	全額次年度へ繰越		全額次年度へ繰越	全額次年度へ繰越		全額次年度へ繰越
繰入方法	次年度収入へ		次年度収入へ		** 単年度収入とは分離計上	次年度収入へ
繰越金額/比率	約1.5年分	年度の約25%			約1年分	

\* 駐車場料金の繰越金を一般会計へ繰入れていたが5年ほど前に中止して管理費を1,000円値上げした。

\*\* 年度収入と分離している理由: 次年度予算は多めに作りがちとなる。繰越金を入れて収入とすれば年間収入が見かけ上増加する。それを基にしての支出予算を作成すると、①予算があるから使ってよいと安易に流れる②支出の決定が甘くなる。結果相見積が甘くなる。などの問題がある。

- ・民間マンションでは管理費の剰余金は修繕積立金へ回している。駐車場料金を管理費に組み入れた会計となっている。一方修繕積立金は3,000円~4,000円に抑えられていて、30年間くらいの間に段階値上げを4~5回にわたり行い18,000円~20,000円に上げる計画となっている。この値上げ額を緩和するために管理費余剰より一部を回す方式を採っている。

## 2) 剰余金の他会計への充当

①管理費の剰余金を修繕積立金へ充当することは可能であるが規約改正が必要。

逆に修繕積立金を管理費に充当することはできない。(第28条1項)

②修繕積立金から転用して充当することはできないが、緊急修繕を必要としたとき管理費等に短期に修繕積立金から借り入れることが実例としてあるが、この正当性については結論を得ず宿題とした。

- ・緊急修繕は営繕費（一般管理費）充当が原則であるが、築後30年を経過した団地においては要修理箇所も増加し、加えて、団地修繕費は少額であることもあり、棟別修繕費による負担へと移行しがちである。結果、棟別修繕積立金残高に格差が生じ、大規模修繕実施時に問題が顕在化する懸念がある。また、団地修繕積立金および棟別修繕積立金のいずれで充当するか見解の分かれる箇所がある。例えば専用庭の入口から玄関までのアプローチは組合により二様に分かれている。

これらの点などを勘案すると、棟別会計は意味があるか問われている時期に来ていると思われる。

- ・一方愛宕2丁目では、現在棟別なしの修繕積立金会計となっている。棟別会計の導入はまだ実現していないが、この団地には構造上、壁式とラーメン構造の2通りがあり、また配管が2種類に分かれており修繕に差があるので、棟別会計の期待は存続している。

③管理費に余剰が生じた場合

修繕積立金に充当するには規約改正（特別決議）で対処すべきである。

この処置に関して規約改正ではなくて総会の特別決議で可能とする考え方もあり、いずれを優先すべきか議論があった。結果、管理の一貫性維持の観点からルール化する意味で規約優先と結論付けた。

## 3) 不足金の請求

第61条2項は突発的に必要な予定外の費用の不足を来した場合に管理組合会計破綻の回避のため、弾力的な運用を可能にしたもので、総会決議を不要としている。すなわち直ちに不足金を組合員から徴収しなければ、管理組合会計が破綻するという事態が生じたときに限り認められる。具体例としては高額かつ早急な損害賠償請求を受けた事態が考えられる。

(記録 井口)

次回 平成26年10月19日(日) 14:00~16:00

場所 ブリリア多摩センター 集会室