

第83回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2016年12月23日(金) 10:00~12:00

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、小川、長谷川、小幡、大山、橋口、井口

以上7名

司会者 常光部会長

議 題

1) マンション法(区分所有法)の読み込み

- ・第14条「共用部分の持分の割合」 担当 井口

2) その他

- 資 料
- ・「マンション法の解説 一区分所有法一」 (各自が準備)
 - ・「マンション管理基本法令集」 (各自が準備)
 - ・「別表第1 対象物件の範囲(規約第4条参照)」 (井口が準備)
 - ・「別表第3 土地および共用部分等の共有持ち分割合(規約第10条参照)」(井口が準備)
 - ・「不動産の表示」 (井口が準備)

議事

1) 区分所有法第14条「共用部分の持分の割合」

①各共有者の持分は、それぞれの共有者が持っている専有部分の床面積の割合としている。

ここで言う床面積とは、壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積である。(同条第3項)

- ・民法では各供用者の持分の割合は均しいものと推定されている。(民法250条)
- ・区分所有法では規約で別段の定め(区分所有法第14条4項)がない限り専有部分の床面積の割合。
- ・持分の割合を決める基準には床面積以外のものも考えられる。例えば専有部分の価値を基準とする考えもあるが、分譲価格などは恣意的に決められる場合もあり、基準としては曖昧さがある。従って、ここでは物理的に確定できる床面積とした。但し、平成28年3月の標準管理規約の改定では価値割合による議決権割合を設定する場合には共用持分を価値割合に連動させることが考えられるとしている。(標準管理規約コメント第10条関係③、同第46条関係③)

②一部共用部分で床面積があるときは、一部共有者のみで一部共用部分を専有部分の床面積割合で配分した面積を専有部分の床面積に参入する。

③以上の持分割合は規約で別段の定めをすることを妨げないとしている。(同条第4項)

2) 共用部分についての様々な議論、問題等

- ・専用使用権のあるサービスバルコニーに設置された給湯器
故障のため交換したいが、すでに同一の型が製造中止。あるいは故障を機にグレードアップを図りたい。取り付け方が変わるので、改修工事申請書による許可が必要で直ちには復旧にかかれない。給湯器の配管（バルコニー床に埋め込み）に問題が生じても同様に調査も早急にできない。また共用部の床工事を伴う場合、費用の負担についても問題がある。
- ・積立金の額
共有持ち分の割合にリンクさせているが、建物の形状により戸当たりの修繕費が大きく異なる（例えば5層の棟とメゾネットタイプの層の屋根修理費）。積立金値上げ幅にも限度があり、組合全体として余裕があればある期間融通をすることになる。不足棟は期間をかけて値上げ分で以て返済する。また、棟別会計に加えて同一タイプの棟（少ない戸数の棟）をまとめてグループとして、戸当たりの支出負担を軽減するなどの工夫をしている。
- ・鶴牧4・5では公認会計士による会計監査をおこなっている。監査のポイントは、予算流用はないか、支出内容は適正か、予備費の支出が挙げられる。

3) 持分割合の一例

ある団地の例として管理組規約に以下表記されている旨、説明があった。

①団地の構成

- i) 敷地面積：45,695.65㎡
- ii) 建物：専有部分の面積66,63㎡（登記上面積は不詳）が20戸の建物3棟
 " 79,13㎡（登記上面積は不詳）が20戸の建物5棟
 " 91,07㎡（登記上面積87,54㎡）が30戸の建物2棟
 " " （登記上面積87,54㎡）が20戸の建物3棟
- iii) 付属施設：管理事務所、集会所 床面積132.60㎡
- iv) 棟の共用部分：階段室、階段、メーターボックス等
- v) 団地共用部分：道路、駐車場、外灯、屋外植栽、給排水管等

②持分割合

規約記載事項を専有面積 91,07㎡（登記上面積87,54㎡）を例として下表に示す。

別表3 土地および共用部分等の共有持ち分割合（規約第10条参照）

持ち分割合		土地および付属施設	団地共用部分	棟の共用部分
7号棟	各号室	2,189,880分の8,754	2,189,880分の8,754	30分の1
	小計	2,189,880分の262,620	2,189,880分の262,620	30分の30
合計		2,189,880分の2,189,880	2,189,880分の2,189,880	なし

(注) 持分割合の計算に用いられた分母、分子の値は登記上の内法計算による床面積、

規約に掲載の専有部分の床面積は壁心計算によるものと思われる。(該当条関係コメントでは持分割合は壁心計算によるとしている)

4) 一部供用

- ・ヴィークステージ多摩センターには一部共用は無い。一般に店舗を持つマンションに存在する。
- ・ブリリア多摩センターには店舗はあるが、1事業者が一括して借りているため一部共用は無い。
- ・ザスクエアは1Fが店舗で、一括して業者が受託管理していて一部共用があるか不詳。管理組合は店舗部分と住宅部分に分かれている。
- ・多摩センター駅前のライオンズマンションは店舗客、居住者共に使用するエレベータ等があり、その費用負担割合について住民側から問題が提起されている。また受電も1系統（設計上は2系統）^{注)}で同様の問題が提起されている。
- ・住宅供給公社建設の団地では専用庭の一部を専有床面積に加算しているが法的に問題は無いか疑問。敷地の分有として加算しているのかもしれない。

注) 原則は1棟1系統。容量分散のため2系統もある。

5) 管理形態

高齢化に伴う管理組合の管理形態の変化について議論があった。

①管理会社への業務委託

- ・単年度契約と規定されているため、長期修繕計画の遂行がおろそかになりがちとなり、結局管理組合に帰着する。長期的管理の点からみると、ドイツでは事業協同組合に所有者が委託して長期の管理を委ねる形態がある。
- ・管理会社へ全面委託をすると住民の自己の財産管理の意識が薄れてゆき、管理会社の裁量で運営される。

②外部専門家制度の導入

- ・管理組合で採用すれば報酬として1名、週3～4回で30万円前後が必要。
- ・管理会社に委託している場合は、両者の業務のオーバーラップ部分を整理して、管理会社から専門家に移し、管理会社の業務減少分の対価を専門家への報酬分に転嫁する、等の方法がある。

以上

(記録 井口)

次回 平成29年1月22日(日) 14:00～16:00

場所 ブリリア多摩センター 集会室