

## 第37回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2012年7月22日(日) 13:30~15:30

開催場所 ブリリア多摩センター管理組合 集会室

出席者(敬称略・順不同)

常光、吉川(ホームタウン貝取2)、長谷川、馬野、白石、泉、平山(アルテビータ)、  
伊藤(同)、井口、岡部、大山、松崎、岩曾、内多 以上14名

司会者 常光部会長

### 議 題

(第10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)の第5章第1節(23~24条)読み込み、検討(担当、馬野さん)

第2節費用の負担(25~29条)読み込み、検討(担当、松崎さん)

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
- ・エステート鶴牧4・5住宅管理組合の規約類等(提供 部会長)
- ・標準管理規約(単棟型)第20、21、22、23、24条と同規約コメントを併記の資料及び区分法の関連条項の抜粋ならびに参考資料として管理組合規約実例4種《以下「討議資料」等省略》(提供 馬野氏)
- ・標準管理規約(単棟型)第25~29条及び同左(団地型)対照表  
区分所有法関係条文(提供 松崎氏)

議 題 (第10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、第23条(必要な箇所への立入り)1項~4項(馬野氏が読み上げ)

(1) 管理を行う者の専有部分や専用使用部分への立入は請求した後に行うことになっているが、前回改正作業では「請求・同意を求める時間的余裕の無い場合の緊急立入りを認める」とした素案が注目されていた。

これについて「パブリックコメントにおける主な意見の概要と国交省の考え方」では「緊急時の専有部分等への立入り規定については その手続きや判断基準の明確化等について、他法令との関係も含め、更に具体的に検討する」として、見送られた。

(2) 一方で、「専有部分の立ち入り」については、第17条(専有部分の修繕等)で、理事長又はその指

定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる（５項）としており、請求等の手続きを必要としていない。

（３）第 23 条と第 17 条で、なぜ立入手続きに違いがあるのか

第 17 条では、専有部分の修繕は申請し承認した範囲内で、工事ができるとしているが、専有部分のみで済まない工事もある。給排水管の付け替えなどで、共用部分に手をつけざるを得ないこともある。

その場合、管理組合はチェック・確認する必要があるが、同意が無くても入れることになっている。

第 23 条は、管理する者が管理を行ううえで必要な場合である。この場合は、請求し、応諾を求める手続きが必要とされている。

改正作業で問題とされたのは、火事や地震などの緊急時に、請求・応諾の手続きをとっていたのでは間に合わなくなる恐れがあることである。

素案では、そのため緊急時には即・立入りを認めようとしたが、法律等で様々な問題があり、継続検討となった。

## 2、第 24 条(損害保険)第 1 項、第 2 項（馬野氏による読み上げ）

第 1 項←区分所有法第 18 条第 4 項 共用部分につき、損害保険契約をすることは、共用部分の管理に関する事項とみなす。

第 2 項←区分所有法第 26 条(権限)第 2 項 管理者は、その職務に関し 区分所有者を代理する第 18 条第 4 項の規定による損害保険契約に基づく保険金額並びに共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求及び受領についても、同様とする。

従来、法人格のない管理組合は、住民が共同で提訴する集団訴訟しかなかったが、区分法改正により理事長が全住民の代理人として、1 人で代理することが出来ることになった。

理事長の代理権限が拡大された。

### [分譲マンションと地震保険]

（１）東日本大震災の地震保険の査定について(朝日新聞 7 月 16 日)

仙台市の分譲マンション(築 22 年)の例が紹介され 保険金申請に対し査定は低かった。

- ・ 市の被災判定では「大規模半壊」、損害保険会社の査定結果は「一部損」
- ・ 当マンションの共用部分対象の保険金額：3 億 5 千万円
- ・ 保険金：1750 万円（3 億 5 千万円×5%※）←共用部分の必要復旧額 6 千万円
- ・ 地震保険の査定区分：全損(100%)、半損(50%)、一部損（5%）
- ・ 一部損(5%)の理由：「鉄筋が見えるようなひびが無い」

マンションの地震保険の被害は、柱や梁（はり）など「主要構造部」の壊れ具合から判定するため、外壁や入口部分が大破したり、浄化槽の破損で階下に水漏れしたりしても

殆ど査定に反映されない仕組みである。

- ・ マンション所有者が個々に入る地震保険では、居室やトイレなどの「専有部分」や家財に保険金が支払われる。
- ・ 「共用部分」であるエレベーターや外壁、廊下などについては、管理組合が保険に入る必要がある。

(2) 掛捨て型団地保険の実例についての説明。

馬野氏から自団地の保険を積立型から掛捨て型に切り替えたことや、保険料についての比較説明があった。

(団地保険などマンションの保険に関する事項は、別途の機会に行うことに)

### 3、第2節 費用の負担

#### 第25条(管理費等)第1項及び第2項 (松崎氏による読み込み、説明)

管理費等については単棟型と団地型で異なる面があることや、区分所有法第19条(共用部分の負担及び利益収取)についての説明があった。

(1) 「管理費」とは、日常的な管理のための費用である。

管理組合の運営に要する費用も、管理費から充当することを原則としているが(27条11項)、この費用については、「組合費」という名目で管理費とは分離して徴収することも可能である。(25条関係コメント②)

- ・ 管理組合では、会計費目の(大項目)を、管理費または一般会計、とし、(中項目)で、組合運営費としているところもある(愛宕2丁目?)

(2) 第2項 「管理費等」は、規約に別段の定めがない限り 区分所有者の持分に応じた負担とするのが法の原則である。(区分法第19条) 本項も第10条に定める共有持分(専有部分の床面積の割合)に応じて算出することとしている。

- ・ 管理組合内での各組合員間における各専有部分の床面積に殆ど差がないような場合は所有する数に応じて管理費の額を算出するものとしても差し支えない。  
[鶴牧4・5の場合 床面積比の最大/最小は1・2倍程度である]
- ・ また、コメントでは①現実に自ら所有する専有部分を使用しているか否かにかかわりないこと。  
②管理費の算出に関して共用部分の使用頻度(例、階数によるエレベーター費用)などは考慮しないとしている
- ・ 団地の場合、団地修繕積立金は一律で、各住棟積立金はそれぞれの住棟の専有部分の床面積比で計算するケースが多いのではないか。

(参考) H22,11,17 調べ (床面積比:採用「算出ルール」)

グリーンメゾン鶴3(1、56:床面積当り)

エステート聖3(1,4:戸当たり)(土地持分比1,7)  
ブリリア多摩セン(1,39:床面積当り)  
アルボの丘(1,97:床面積当り)  
D" グラフォート煉瓦坂(1,44:床面積当り)  
コスモフォーラム(1,99:戸当り)

#### 4、 第26条(承継人に対する債権の行使)(松崎氏による読み上げ)

(1) 第30回部会(2011,12,4:小川氏担当)で、第5条(規約および総会の決議の効力)を検討(包括承継は相続、特定承継は売買及び交換)しているが、それと同様、である。

(2) 本26条は、管理費等の債権についても 当然に承継されることを確認的に規定したものである。

そして区分所有法の第7条(先取特権)で、区分所有者が管理費等を支払わない場合、その債権は共益費用の先取特権とみなされ、一般的に他の債権に優先して弁済を受けることが出来る。

#### 5、 第27条(管理費)(松崎氏による読み上げ、検討)

(1) コメント①「十一 管理組合の運営に要する費用のうち、役員活動費は、役員は区分所有者全員の利益の為に活動することに鑑み、適正な水準に設定することとする」としている。

・役員活動費の支給状況をみなに聞く。

民間 アルテビータ なし、 コスモフォーラム なし、  
ブリリア 理長14千円、副12千円、平9千円

公団 鶴牧4・5 理長10千円、副7千円、平5千円、  
豊ヶ丘5-3 理長6千円、平4千円、委長4千円

エステート聖ヶ丘3 理長5千円、副4千円、平3千円

公社 愛宕二(自主管理)①固定+変動分、②業務;ハード  
理長20千円以上、平・理15千円以上

(2) コメント②「管理組合と自治会・町内会」

「十、地域コミュニティーにも配慮した居住者間のコミュニティー形成に要する費用」

管理費から支出が認められるのは、管理組合が居住者間のコミュニティー形成の為に実施する催事の開催費用等居住者間のコミュニティー形成や、管理組合役員が地域の町内会に出席する際に支出する経費等、地域コミュニティーにも配慮した管理組合活動である。

地域コミュニティーの維持育成のため、管理費から支出する範囲は限定される。

・しかし、居住者の高齢化が確実に進む現実のなかで マンションという共有財産を維持・管理していくことを主業務としてきた管理組合のあり方が問われている。

(3) 委託業務費について

- ①規約に委託業務費の項目はあるか? : 自主管理を除いて「あり」
- ②管理委託契約は、マンション適正化法第72条により、毎年、結びなおすことが義務づけられている。重要事項説明書も毎回、全員に配布する。
- ③管理費（一般会計）に占める委託業務費のウエイトは？

(例) エステート聖ヶ丘3(240戸、4,800円/月・戸); 46,7%

業務委託5,920 植栽2,095 営繕990 事務費2,530

水道光熱1,070 その他65 管理費合計12,670千円/年

以上

次回 8月は休会。9月2日に開催。

9月次回

・標準管理規約

第5章の28、29条：担当 松崎さん

第6章の30～34条：担当 二宮さんか古川さんか？