

第38回管理運営問題部会 議事録 (案)

開催日時 2012年9月2日(日) 14:00~16:00

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、向井(ブリリア多摩センター)、小川、長谷川、内多、馬野、片野(府中市四谷)、
小幡、伊藤、大山、岡部、松崎、岩曾、井口 以上14名

司会者 常光部会長

議 題

(第11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2節(28~29条)読み込み、検討(担当、松崎氏)

同 第6章第1~2節(30~34条)読み込み、検討(担当、向井さん)

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
- ・区分所有法関係条文(提供 松崎氏)
- ・第38回管理運営問題部会発表資料「マンション標準管理規約(単棟型)
第30条~34条」(提供 向井さん)

議 題 (第11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. マンション標準管理規約第28条(修繕積立金) 1項~4項および同コメント(松崎氏が読み上げ)

(1) 第28条は住宅の価値維持のためにあらかじめ用意しておく積立金とそれを取り崩す条件について規定している。

団地型の規約では、この部分が3つの条文に分けられている。第28条は団地修繕積立金として、団地の土地および全体共有の付属施設等を対象とする規定、第29条は各棟修繕積立金として単棟型の28条に相当する規定、第30条は管理費、団地修繕積立金、各棟修繕積立金を区分経理するよう求めている。

第28条第1項の第一、二、三、五号は取り崩しが出来る場合を限定したものである。同条第1項第四号及び第2項は建替えに関する条項である。

以上、松崎氏より本条の要約説明があった。

(2) 部会長コメント

- ・修繕積立金は大規模修繕等、計画的に行なう修繕に取り崩すものであって、日常発生する小修繕や緊急修繕は管理費（一般会計）で賄うのが望ましいと考えるがどうだろうか。団地型の29条1項二号の「不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕」と、同五号の「その他棟の共用部分の管理に関し、その棟の区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理」については、各棟修繕積立金からの支出を容認している。これらの定義が明確でないことや、区分経理が容易なこともあって、かなりの管理組合では、各棟で行った小修繕、緊急修繕の費用を棟別積立金から支出しているのが実情だろう。

しかし、そもそもが棟別修繕積立金の設定額は、長期修繕計画に則り積算された総額を区分所有者／各棟に分配したものである。日常修繕等で消費していくと、場合によっては大規模修繕のおり、費用に支障をきたす恐れがある。この辺りを、どのように調整したら良いのか踏み込んだ議論をする必要があるように思われる。

- ・建替えに関する条項は、関西大地震以降逐次整備されてきた条項であって、①建替え準備のための費用 ②建替え組合形成のための費用を修繕積立金から取り崩すことが出来るものとした。

(3) 棟別経理の実施状況

<u>設けている (5組合)</u>	<u>設けていない (5組合)</u>
鶴牧4・5	公社、公団
諏訪1-71	豊ヶ丘5-3
エステート聖ヶ丘-3	愛宕2丁目
ホームタウン豊ヶ丘-2	民間
豊ヶ丘5-1	コスモフォーラム多摩
	ブリリア多摩センター
	アルテヴィータ

(4) 棟別経理としていない理由；

- ・タイプが同じ／似ているため分ける必要があるか疑問。自主管理を行っており会計処理を単純化している（豊ヶ丘5-3）
- ・棟には3タイプあり、配管の種類等に違いがある。そのため以前棟別の必要性が問題になったが、区分しないまま現在に至っている。個人的には必要と思うが。（愛宕2丁目 小幡氏）
- ・6棟が連棟になっている（法的には単棟型）。棟別なし（ブリリア多摩センター）
- ・棟別経理ではないが、計算は棟別に行なっている（コスモフォーラム多摩）

(5) 積立金は管理組合の所有か、積立者個人の所有か？（岩曾氏提起）

出席者より種々見解が出された（下記）。法人化されていない組合の場合は、法律上明確ではない。現実には、共有部分の維持管理を目的とした資金として組合員から徴収し、管理組合の代表である理事長名義の預金口座に管理保管している。また、この管理保管された積立金は標準管理規約およびそれに依拠した各管理組合規約により、返還請求または分割請求をすることが出来ない。法人化された管理組合の場合は管理組合の所有となる。

管理組合に帰属する根拠

- ① 管理組合名で預金口座が設けられている
(?)
- ②債権たり得る (標準管理規約第26条)

積立者個人に帰属する論拠

- ① 建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額との規定がある・・・(標準管理規約第28条2項)
- ②預金口座は理事長あるいは役員個人名義

(6) 住棟を緊急修理した時に支出する科目のヒアリング

・棟別会計を採用している団地では、いずれの会計から支出すべきか判断に迷うケースや各棟修繕積立金を取り崩している例が報告された(鶴牧4・5、エステート聖ヶ丘-3、ホームタウン豊ヶ丘-2、豊ヶ丘5-1)。

・向井さんの質問 「塗装工事の時期に来て、初めて修繕積立金を取り崩すことになった。今年の総会で、長期修繕計画上の予算で決議されている。理事会では実行予算の承認を得る為に臨時総会が必要と考えているが、上記の事例を見るとその必要はないとも思われる」との質問があったが、下記の部会長見解に示された手順を経て次年度の総会にかければ臨時総会は不要と了解された。

・部会長の見解 工事予算案の計上にさいしては、その対象、範囲を決めた工事仕様書を作成し、複数業者から見積もりを取り、精査の上実行予算として総会にかけるといった手順を経るべきであろう。そうした段取りを経て、総会で工事予算が承認されている場合、実際に業者を選定し、工事を行うことは、理事会の執行業務の範囲と考えて良いのではないかと。

2. 第29条 使用料の繰り入れ問題 (松崎氏が読上げ)。

本条は駐車料等の利用料の剰余金は修繕積立金へ繰り入れることを規定したものである。かつて、この利用料の剰余金を管理費に繰り入れて管理費予算の増加を目論むなど(主に民間管理業者)問題となったことがある。この縛りのためにこの条項が設けられたと理解していると、松崎氏より説明があった。

事例として下記2例が紹介された。

- ・管理費へ繰り入れる。 修繕積立金へも可(最近管理費の繰越金の一部を残して他を修繕積立金に繰り入れることにしたため、間接的に)(ブリリア多摩センター)。
- ・管理費へ繰り入れ。 修繕積立金へは不可(駐車場の維持管理は管理費会計の範疇のため)(アルテヴィータ)。

3. その他 今後の担当 第35から41条 井口 第42から48条 内多氏

以上

次回 10月7日(日) 14:00~16:00

場所 ブリリア多摩センター 集会室

議事 標準管理規約

第6章の30条から

(記録者 井口)