

## 第55回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2014年6月8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、大山、小川、長谷川、白石、二宮、内多、松崎、井口  
以上9名

司会者 常光部会長

### 議 題

(第28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(56条~59条)担当、大山さん

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

議題に入る前に部会長より以下の紹介があった。

(1) 建替え円滑化法の改正が審議されている。内容は被災マンションと同じように4/5決議で資産の処分ができるように改正される。

被災マンションについてはすでに「被災マンション法」により、指定を受けた被災地マンションの敷地・建物の処分を4/5で可決可能としていて、仙台で第1号の適用事例がある。

旧耐震のマンションは106万戸あり、多くは耐震不足といわれている。新耐震への処置が必要であるが実質は進んでいない。この促進のために4/5以上の賛成で建物や敷地を売却できるように改正する。ただし、震度6強以上で倒壊の恐れのある耐震不足のマンションに対象を限定している。一方、特典として新たに建てるマンションは一定の敷地面積を有し市街地の整備改善に資するものについては特定行政庁(市・県)の許可を得て容積率制限を緩和することができる。理由は民間マンションでは建築当時の建ぺい率・容積率いっぱいまで建設されていて、その後厳しくされた現在の規制では不適合のものも存在するので、建替えに際し縮小を余儀なくされる場合がある。これに対し今回促進策として緩和措置がとられる。この改正は現在国会で審議中であって、今国会中に成立する見込みである。

(2) 松が谷17団地建替え

部会長および二宮氏より広報紙記事取材内容の報告があった。

東京都住宅供給公社の建設による80戸、3棟、5階建、床面積約50㎡。平成25年12月建替え組合を設立。平成26年3月に八王子市より建替え組合認可済み。これから権利変換手続きを経て着工は2014年8月、工期2年、現在すでに転居済み。建替え後は239戸、地上11階、地下1階、床面積70㎡、16タイプの部屋が用意される。

79世帯(実質的には現住の全世帯)が帰る予定。床面積が増えるので等価交換方式はとれ

ず、差金を要する。額は現在明かされていないが数百万円～1,000万円位と推定される。別途入手の情報によれば、差金は400万円の居住者がある。

デベロッパーはタカラレーベン、施工業者は風越建設、設計はジョイン建築設計事務所。建替えの理由は今後見込まれる建物、設備の修繕費用の増大に加えて高齢対策としてエレベーター等の設置希望があり、これらと修繕積立金残高を勘案した為、との説明であった。東京都の都市居住再生促進事業の重点供給地域として指定されるように八王子市に申請をしたが受け入れられなかった。

## 1. 議 題 (第28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56～59条(会計)

1) 第56条の条文を大山氏読上げ。本条は会計年度の開始および終了日を規定する。

- ・コスモフォーラム多摩の会計年度は毎年6月1日に始まり、5月31日に終わる。総会は会計年度終了後2か月以内に開催する。
- ・他の出席者所属の管理組合ではほとんどが4月1日に始まり、3月31日に終了する。総会の時期については会計年度終了後2か月以内がほとんどであった。
- ・ブリリア多摩センターでは会計年度後3か月以内に総会を開催することとしている。なお、会計年度終了後総会にて年度予算が承認されるまでの支出について規約に規定がある。
- ・部会長より民間マンションは会計年度を4月から3月とするところが少ない、とのコメントがあった。

### (2) 第57条(管理組合の収入及び支出)

第57条は会計における収入の定義(管理費、修繕積立金、使用料等)及び支出できる費用項目を規定した条項で、大山氏が条文を読み上げたのち以下の討議、紹介があった。

#### (i) 会計区分について

##### ①ホームタウン豊ヶ丘一2

- ・一般会計、特別会計(団地修繕積立金、棟別修繕積立金)およびふれあい基金(資源回収補助金等)の3種に分けてある。
- ・団地修繕積立金(各戸500円/月)に駐車場使用料2,000円/月/戸、専用庭使用料1,000円/月/戸、計3,500円/月/戸、他に集会所使用料が組み入れられる。駐車場に対する支出は、駐車枠線の補修程度でほとんどが団地修繕費の収入となる。したがって団地修繕費として支払う金額は月額500円のまま据え置かれている。しかし次の大規模修繕に当たっては不足するかもしれない。
- ・この辺りの団地修繕積立金は通常4,000円前後と認識している。(部会長)一方、1万円を超える団地修繕費の紹介もあった。(長谷川氏)

##### ②ホームタウン諏訪1-71

駐車場使用料はなし。一般会計、および団地修繕積立金、棟別修繕積立金、専用庭使用料の3種が特別会計。

##### ③エステート豊ヶ丘一2

- ・専用庭使用料はなし。購入価格に200万円が加算されている。会計は3本建で一般管理費、修繕積立金(棟別なし)、駐車場会計より成る。駐車場会計の余剰金は6割を一般会計に、4割を修繕積立金へ繰り入れる。

##### ④ブリリア多摩センター

- ・専用庭使用料3,400円/月、管理費12,000円～13,000円、修繕積立金9,000円。駐車場使用料は最下階7,000円/8,000円、2階5,000円、3階3,000円、最上階1,600円で一般会計。年間駐車場収入3千万円。

⑤コスモフォーラム多摩

専用庭使用料なし。管理費、修繕積立金の外、駐車場、バイク置場、トランクルーム使用料収入がある。駐車場使用料は一般会計にて処理。

(ii) 専用庭使用料

専用庭については分譲時に全く持分とされていない場合、1/2が持分として登記(旧公団団地)されている場合、あるいは該当部分が敷地の専用利用権として譲渡契約(エステート豊ヶ丘一2)されている場合があり、それにより使用料の徴収の有無が分かれている。

(部会長、小川氏、内多氏、白石氏)

(iii) 駐車場会計について

- ・民間マンションの駐車場会計は一般会計に組み入れられてその額の全体に対する比率が大きく、切り離し難い事情がある。しかし駐車場会計原則である目的別会計、予算主義準拠の考えに基づけば、独立させ執行実績の過不足の要因を明らかにして、次年度予算に反映される形が望ましい。アルテヴィータは最近独立させた。(部会長)
- ・現在駐車場は530台稼働中であるが、将来は稼働率が下がり駐車場料金は収入減となり、一般会計に収入減をもたらす。時期を見て一般会計からの切り離しが必要と思われる。(二宮氏)

(iv) 現金主義

出席者の所属管理組合は全て現金主義、現金の出入り時に帳簿記載。

(v) 貸借対照表(BS)について

- ・作成している組合  
エステート聖ヶ丘一3、エステート豊ヶ丘一2、ブリリア多摩センター、豊ヶ丘5一1(ただし、理事会内部で利用のみ)
- ・作成していない組合  
エステート鶴牧4・5、ホームタウン豊ヶ丘一2、ホームタウン諏訪1一71
- ・BSについて、管理組合会計では要・不要の議論が交わされた。不要論は管理組合のように限られた勘定科目では収支計算書と財産目録で十分と考える。一方必要論は収支計算書によるフローと期末/月末におけるBSによるストックとの整合性確認のため必要と主張するものであった。本件に関して部会長より以下のコメントがあった。

収支計算書・BSにまとめられた値の正確性・整合性は当然のこととして、問題はそれらを構成する個々の数値にどれだけ役員が踏み込んで目を通してしているかが肝要である。例えば駐車場会計は出入りを含めてチェックしているか。また、エレベーターの点検について見ると、3カ月に1度でよいものを毎月やっているようなことは無いか。消火器の過剰な取替を行っていないか等、見直して過剰な維持費の支出を抑制すべきであろう。かつて、アルテヴィータでは機械式駐車場をメーカー作成の修繕計画に基づいて実施していたが、洗い直しを発案した(修繕専門業者が見あたらないため、発案者の任期中に見直しができなかったが)。このようなある意味で危険物に類するものはどちらかといえば安全サイドになりがちなので見極めが難しい。

(3) 58条（収支予算の変更）第1項、第2項を大山氏が読上げ。

第1項は収支予算を理事長は通常総会に提出して承認を受けなければならないこと。第2項は収支予算を変更しようとするときは、理事長は臨時総会を開いて承認を得なければならない、と規定されている。

部会長より、組合収入に関して管理費等の値上げ、支出面において大規模修繕の費用は当然臨時あるいは通常総会に諮られているであろうが、一般会計（管理費）の支出超過の許容範囲および同収支予算変更のための臨時総会開催の有無について問題提起があり議論した。

- ・支出超過の許容範囲については、各会計の総額を超えなければ可。あるいは予備費の範囲なら可とするも、問題はルーズな支出を招く恐れがある点を問題視する、等の意見があった。
- ・臨時総会開催については、全出席者より開催したことは無かった、との報告があった。

部会長より、小規模の団地は別として、一般管理費の規模は1千万円弱～2千万円強の規模で、そのうちの相当な割合を占める委託費の変更、つまり管理会社変更を行う時には臨時総会が開催される、との説明があった。

- ・予算超過の原因となる突発的な事故（水道、TVアンテナなど）の修理は緊急を要し臨時総会を開く余裕がない。理事会で決定し、事後に広報等で周知させる、との紹介があった。  
（ホームタウン諏訪1-71）

## 2. 次回までの宿題

宿題1. 毎月の支払額に対する予備費の割合および繰越金の割合

宿題2. 委託費のうち清掃費、事務委託費（窓口管理費、収納業務委託費）の一般管理費に対する割合

以上を持ち寄ること。

（記録 井口）

次回 平成26年7月6日（日）14:00～16:00

場所 ブリリア多摩センター 集会室