

トマトマンション管理士事務所通信

2010年(平成22年)9月25日
第00014号(隔月発行)

編集/発行者: 西岡 儀和

住所: 西宮市鳴尾町一丁目 10-11-101

電話: 0798-47-8181

URL: http://www.tomatohome.jp/z_mansion/toppage1.htm

国交省が 検討会

「実費」逆算で金額検討

標準額算出へ

分譲時の修繕積立金

国土交通省マンション政策室は六月三十日、都内で「マンションにおける修繕積立金および長期修繕計画に関するガイドライン検討会」(委員長||秋山哲一東洋大学理工学部教授)を開いた。分譲後の修繕積立金の標準額を算出することで、過度な定額設定の是正を目指す。国交省は平成二十六年六月に「長期修繕計画標準様式」を公表し、長計の様式の標準化を図ったが、現在検討会が取り組んでいるのは工事実費逆算による初期設定

の月額修繕積立金の標準化。初会合では既存分譲マンションの百以上の事例収集を基に分析を行った。実際の工事金額を築年数や面積・戸数で除して適正な初期設定を逆算していく算出方法で、単棟型をモデルに想定している。

マンションでは以前から分譲者が月額修繕積立金を低く抑えて設定し、五年程度ごとに管理会社が管理組合に増額提案するパターン(段階増額積立方式)が多く、今

年二月二十六日の衆議院国土交通委員会では「意図的な低額提示」が問題視された。標準様式ガイドラインでは長計期間中の修繕積立金額を均等にする「均等積立方式」を基本としているため、逆算による標準額の提示は通常の設定額より高めになることが予想される。

〈教士マンション管理士会〉

質問 管理費等の長期滞納の原因にはどのようなものがありますか。それぞれに対する対策はありますか。

回答 管理組合にとって最も大きな問題の一つが、管理費等の長期滞納者問題です。数回にわたってその原因を類型化してみても、個別の原因に対する対策を探ってみましょう。

最も多いのは支払能力不足です。失業した、債務超過の状態になった等の事情により、生活に終わられて管理費等まで支払する能力がないという場合です。

このケースでは滞納金全額を一括支払してもらえないことは困難です。多額にならないうちに組合員とこまめに接触し、分割払いの約束を取り付け回収する等の方法が考えられます。支払約束は書面にします。

分割金の支払を更に滞納して

検討会では秋までにあと二回会合を開き、戸当たりや回数など標準額の表示単位などについて詰める方針。年内に強制力のないガイドラインを作成し、標準様式同様、分譲業者等の参照による金額適正化を目指している。(マンション管理新聞第八一三号)

一定額に達したら、分割支払を認める利益(「期限の利益」といいます)を失って残金を即時に支払うこと、その場合には一定割合(例えば、年一四・六%)の遅延損害金を支払うという条項を入れたほうが良いでしょう。心理的強制にもなりません。

債務超過が深刻になり組合員に破産宣告がなされると、裁判所から債権届出の催告が来ますので、必要事項を記載して債権届出をします。修繕積立金は、財団債権という優先的扱いをしてもらうことができます。財団債権はともかく、一般の破産債権については配当はほとんど見込めません。そして、裁判所から免責(破産宣告前の一般債務は支払い義務を免除するという)決定が出されますと、その組合員からは回収できなくなりまます。その場合は、区分所有権を取得した特定承継人に支払ってもらうしかありません。

☆ 築浅のマンションは修繕積立金が安く設定されている場合が多く見られます。これは段階式増額積立方式をとっているケースが多いことと、新築マンションでは販売時に安くみせるため、とわれています。

☆ 例えばマンション管理新聞社の調査による、実際に販売されているマンションの築年数別平均修繕積立金は...

築年 30~40 年未満: 11,008 円/月

築年 5 年未満: 6,135 円/月

(2010年1~3月販売分の統計)

☆ 段階式増額積立方式では数年毎に値上げが必要ですが、実際は大規模修繕工事の直前に気づき、多額の一時金や修繕積立金の急激で大幅な値上げが必要となるケースが多く問題となっています。

☆ 国土交通省の改定が期待されます。

国土交通省 10 月にも試案公表へ

標準管理規約見直しを実施

個別論点

1. 総会における議決権の取り扱い適正化
 - (ア) 総会における「委任状」「議決行使書」の取り扱いの明確化
 - (イ) 区分所有者の委任を受けて議決権を行使できる代理人の範囲の拡大
2. 執行機関（理事会）の権限の明確化・適正な体制の確保
 - (ア) 理事会議決事項に、「共用部分の管理」「保存の行為」等の実施の内容について明記
 - (イ) 役員資格要件である「現に居住する」要件の緩和
 - (ウ) 法人が区分所有者である場合の役員資格の明確化
 - (エ) 役員理事会への代理出席規定の明確化
 - (オ) 役員報酬額の既定の明確化
3. 管理組合による適正な管理の推進
 - (ア) 長期修繕計画の内容・5年ごとの見直しの既定
 - (イ) 原始規約の初回総会における報告等の義務付け
 - (ウ) 緊急時の管理組合の専有部分への立入請求権の既定
4. 多様なマンション形態に対応した管理規約のあり方の検討
 - (ア) 団地型
 - (イ) 複合用途型

マンション標準管理規約見直し検討会の第一回会合が八月三日、東京・霞が関中央合同庁舎七号館で開催された。

マンション政策室が四つの主要検討事項に関し計十三の個別論点を提示し、各委員は規約の条文改正かコメントで対応すべきかなどの意見を交換した。会合は全六回開催予定で、十月の四回目会合で中間試案を作成しパブリックコメントを行う方針だ。

十三の論点は表の通り。役員資格の「現に居住する」要件では、「不在区分所有者が役員になるのはいいが制限をどうつけるか」（穂山精吾委員）「対象役員や人数の制限を考慮すべきでは」（篠原みち子委員）「役員は機動的な出席が必要」（親泊哲委員）など、資格緩和を容認しつつ制限の必要を求める声が目立った。

委任状と議決権行使書の整理については「両方提出させる組合もあって混乱があるが、条文改正より規約コメントで取り合いを明記すべき」（戒正晴委員）との意見があった。

長期修繕計画の五年ごと

の見直しの明文化では「見直しはお金がかかる問題でもあり、一律に見直し期間を縛るのはいかがなものか」（篠原委員）「定期的な見直しに意義があり、規模が異なるマンションで一律五年ごとの見直しの年数に意味があるわけではない」（齊藤広子委員）、原始規約の見直しでは「早い時期に規約の中身で合意形成を図るのは大事」（川田邦則委員）という意見もあった。

団地型と複合用途型規約の棟別・用途別の分権制をどの程度認めるべきかは次回に持ち越された。（マンション管理新聞第八一五号）

マンションも追加

東京スター銀行 リバースモーゲージ

東京スター銀行は八月三日、同行が発売する新型リバースモーゲージ『充実人生』の対象に、東京都、神奈川県、千葉、埼玉県の分譲マンションを加えた、と発表した。自己名義のマンションを担保にできる、五十五―八十歳までの区分所有者が対象。配偶者がいる場合、配偶者の年齢が五十歳以上のケースが対象になる。融資極限額は五百万円以上五千万円以内。極限に達するまで何回でも利用できるが、融資額は事業目的、投資目的には利用できない。

毎月の支払は、利息分のみ。元本の返済は契約者の死亡後に行われる。条件を満たしていれば、契約者死亡後も配偶者が利用できる。（マンション管理新聞第八一五号）

用語リバースモーゲージ

自宅を担保にして銀行などの金融機関から借金をし、その借金を年金という形で受け取る。年月と共に借金が増えていき、死亡時に自宅の評価額と同じになるように調整する。死亡時に金融機関が契約者の自宅を引き取る。（出展：ウィキペディア）

編集後記

前号に続いて、分譲時の修繕積立金の金額の多寡を検討した。デフレ下、一時金は、本当に困りますよね……また、「標準管理規約見直し」は、これで 4 回目だ。昭和57年、平成9年、平成16年とあって周知の徹底がなされている。区分所有法の改正とも連動していて、管理組合関係者にとっては、目が離せない存在です。