

# マンション管理士前島事務所通信

2010年(平成22年)9月25日  
第00003号(隔月発行)

編集/発行者: 前島英史  
住所: 京都市右京区龍安寺塔ノ下町20-7  
電話: 075-462-9100  
URL: <http://www.mankan-maejima.com/>

## 国交省が検討

# 「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・戸数を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「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。

### 〈教えてマンション管理士さん〉

**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うことは困難です。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。

