



わかりやすい 住まいの管理教室

2011年6月20日(月)
第1講座 第2回

【第1講座 共同住宅のルール】

今回の内容

- 1 管理組合と自治会
- 2 管理規約と使用細則
- 3 管理費と修繕積立金

前回お知らせしましたように、今回はマンションにとって最も重要な管理について勉強していきたいと思います。

マンションにとって管理とは何でしょう？

マンションに住む人達が、よりよい生活をしていくためには、コミュニケーションづくりを心掛けると同時に、環境、設備など共用部分について、その機能維持、増進を図ることもとても大切です。

管理とはマンション固有の一定のルール(管理規約)をもとに、住んでいる人たち全員でこれらのことを守って、実行していくことなのです。

マンションの資産価値を守るためには、居住者全員が進んで管理に参加するようにしてほしいと思います。

1 管理組合と自治会

マンションの共有財産を維持管理するために、区分所有者全員の意思を決定する団体が管理組合です。マンションでの**最高意思決定機関**です。

管理組合は、特に設立の手続きをしなくても、当然に区分所有者全員によって構成されます。そしてマンションの区分所有者になれば自動的に組合員となり、区分所有者のままでは絶対に脱退することはできません。

これに対し、自治会は住民同士の親睦と地域生活の向上を目的としており、通常、町内会といわれるものです。管理組合と違って自治会へは自分の意志で参加するかどうかを決めることができます。そして区分所有者でなくても賃借人でも参加することも管理組合とは違います。地域とのコミュニケーションはとても重要ですので、参加したほうが良いかもしれませんが、もし参加する場合は、大抵は別途自治会費の支払いが必要になります。

※ 管理組合が設立されるのは、マンションが建てられて区分所有者が2人以上になった時です。つまり、住戸が売れなくても区分所有者が2人いれば自然に設立されるのです。しかし一度管理組合ができると、たとえ区分所有者が一人になっても消滅しません。ふつうは組合というと複数の構成員がいるように思えますが、管理組合はそうではないのです。

マンションの大事な案件を決定するのは、管理組合(最高意思決定機関)です

2 管理規約と使用細則

第1回の時に少しふれました管理規約ですが、この規約は管理組合の運営に必要な規則で、バイブルとも言える区分所有法を基本にして、各々のマンションの実状に合わせて作られています。共用部分の範囲及びその使用方法、理事会の権限や義務などが定められており、区分所有者はこれを守る義務があります。

また、居住者間のトラブルを防ぎ、安全で快適な生活をするために必要な細かなルールは「使用細則」で定められます。たとえば集会室やゴミ置き場、自転車置き場などの共用部分の使用方法やペットの飼育方法などです。

途中で中古マンションとして購入した場合でも、そのマンションの管理規約に必ず従わなければなりません。「聞いていません。」、「知りませんでした。」は一切通用しませんので注意してください。

また区分所有者から賃貸している居住者(法律的には占有者といいます。)は、建物・敷地・附属施設等の使用方法については、区分所有者と同じように守る義務があります。

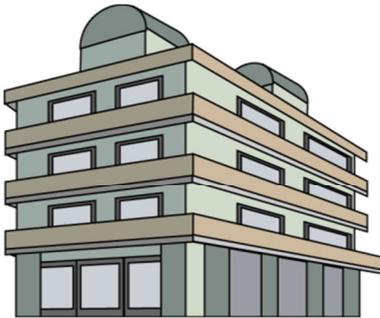
基本となる大まかなルールが管理規約です。そして細かい守り事を定めたのが使用細則です。

3 管理費と修繕積立金

毎月の支払いには「管理費」と「修繕積立金」とがあります。管理費は日常的に共用部分を維持管理していくためのお金で、区分所有者は持分に応じて毎月管理組合に納めます。管理費はマンションの規模や設備の内容、管理委託業務の内容によって違ってきます。

これに対して修繕積立金ですが、これは将来の為のお金です。建物や設備を長く良好な状態に保ち、快適な暮らしをする為、そしてマンションの資産価値を維持するためには、将来大がかりな修繕を行わなければなりません。その時のために毎月積み立てて準備しておくのです。そうしておかないと、まとまったお金を一時的に出さなければなりません。この修繕積立金が計画だつて積み立てられていないと、計画通りに修繕が出来なくなり、そのまま放置してしまうと建物がますます老朽化してしまいます。

この修繕積立金ですが、今年4月に国土交通省が「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」を発表しました。これはあくまで目安ですが、この目安の金額から大幅に安いようだと、将来の大規模修繕の時に足りないという事態がおきる可能性がありますので、十分注意する必要があります。それではそのガイドライン(目安)を見てみましょう。



管理費は日常の為に、修繕積立金は将来の為に

“修繕積立金の目安”

あなたのマンションの階数と建築延床面積が判断の基準となります。

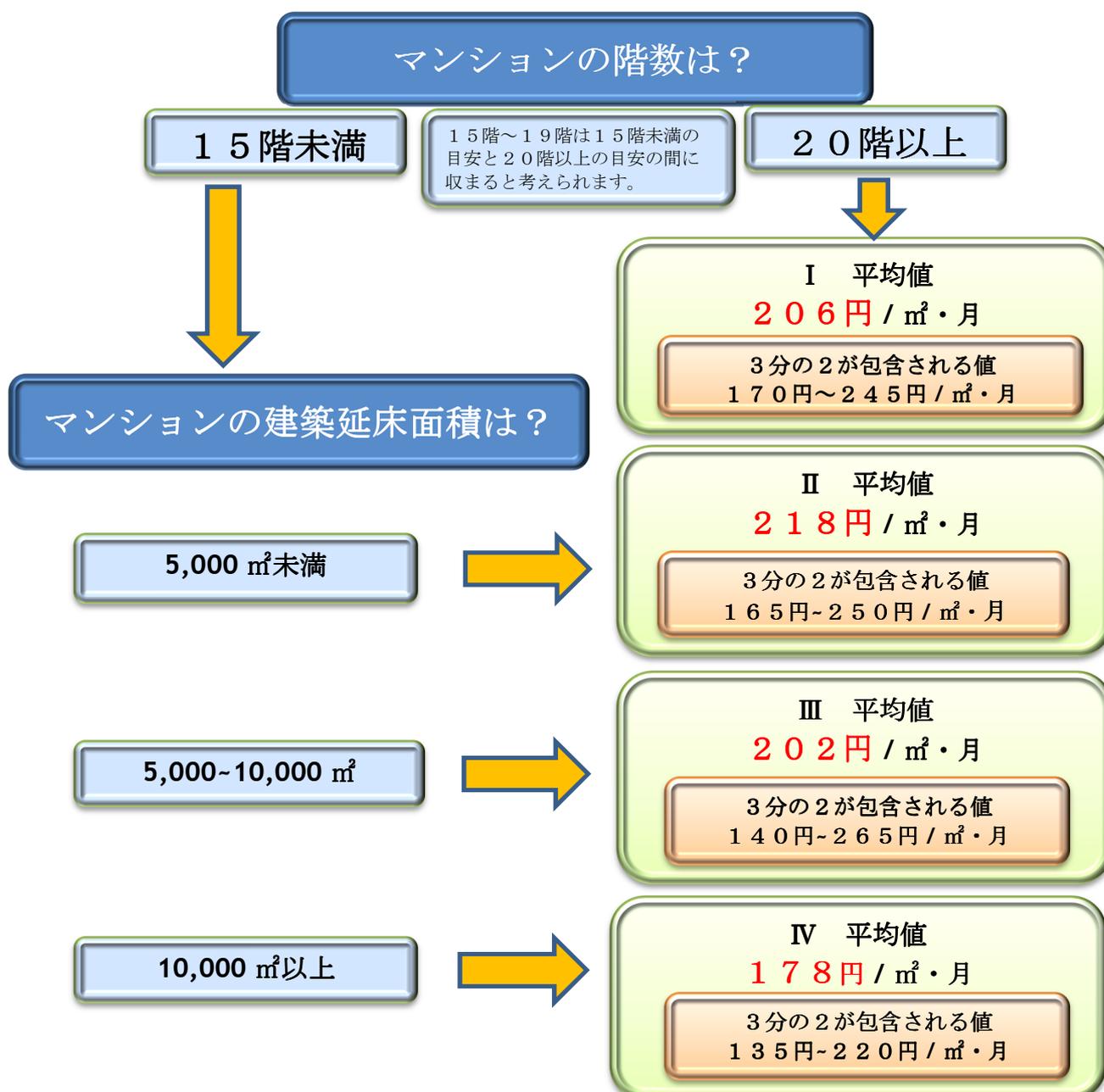
たとえば、あなたの現在お住まいのマンションが 10 階建てで、建築延床面積が 7,000 m²、そしてあなたの専有部分の面積が 70 m²としますと、この場合は Ⅲ のケースになります。

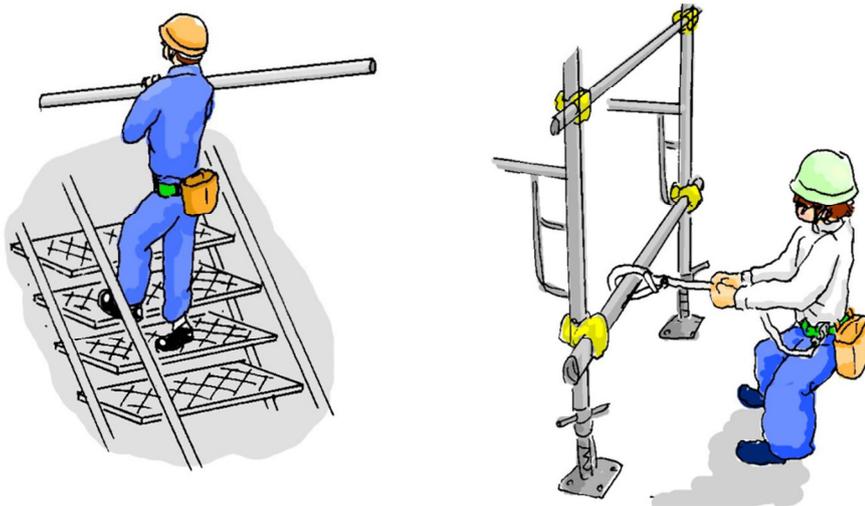
その場合の修繕積立金は、

202円 × 70 = **14,140円** となり、これが平均値になります。

そして調査したマンションでⅢにあてはまるマンションの3分の2は

9,800円(140円 × 70)から**18,550円**(265円 × 70)の範囲内の修繕積立金になっています。あなたが現在支払っている修繕積立金が平均値よりもおおはばに高ければ、将来に不安はありませんがすこし高いかもしれません。反対におおはばに安いと将来にたいして非常に危険です。ただし、築年数が浅く、次に説明する段階増額積立方式の場合は少しだけ安心です。





修繕積立金の積立方法には大きく分けて次の2つの方法があります。

① 均等積立方式 ② 段階増額積立方式

「均等積立方式」は、長期修繕計画で計画された修繕工事費の累計額を、計画期間中均等に積立てる方式で、よほどの事がなければ途中で増額はありませぬ。

これに対して「段階増額積立方式」は、新築当初の積立金額を抑えて段階的に積立金額を値上げする方法です。分譲会社は当初の積立金額が安い方が売りやすく、購入する方も買いやすいということで、最近の新築マンションでは多く採用されています。しかしこの方法を採用しているマンションで、切実な問題が起きています。いざ増額しようとする、反対者が多数で区分所有者間で合意形成ができなく、結局増額できずに大規模修繕の時にお金が不足するという事態が発生しています。

「均等積立方式」と「段階増額積立方式」とを比べると、将来にわたって安定的な修繕積立金を安心して確保できる「均等積立方式」の方をお勧めします。国土交通省もこの方法が望ましいと言っております。

「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」は、国土交通省のホームページで詳しく掲載されていますので、一度ご覧になってください。

今回は、いよいよ身近な場所でのルール等を見ていきたいと思ひます。

マンション管理士事務所 JU

〒582-0026

大阪府柏原市旭ヶ丘 1-6-39

電話番号:072-915-3765

FAX 番号:072-915-3765

電子メール:dpkgq804@kawachi.zaq.ne.jp

ホームページ: <http://www.mankan-ju.com/>