

基礎講座報告

第1日目 11月6日(土)

2010年度 大阪市マンション管理支援機構 設立10周年記念
パネルディスカッション「マンション管理を考える」



パネルディスカッション

管理組合の主体的な管理で 資産価値も向上

「公正」「透明」な管理組合運営と 滞納対応のマニュアル化

川畠 マンション管理の諸問題について、ソフト面とハード面から、パネリストの皆さんにお話しいただきたいと思います。まず、ソフト面について、マンションの理事長も経験されたことのある和田さん、お願いします。

和田 私が理事長の時に心がけたことは、「私自身も区分所有者のひとり」ということです。また、「理事会が勝手に決めた」と言わぬいために「公正」「透明」をキーワードにしました。私のマンションでは不法駐車の常習者に警告の紙を貼つたら逆にこちらが怒られたことがあります。しかし、私の代で決着をつけようと覚悟し、管理規約や駐車場使用細則のコピー、本人が印を押した管理規約の同意書、区分所有法のコピーを添えて、「駐車をやめなければ不本意ながら法的な手段をとらざるをえません」ということを書いて投函したところ、解決しました。区分所有者には、自分の財産を守るためにもっと管理に関心をもっていただきたい。それを継続的に発信するのが理事長の役割と考えています。

木野 すばらしい心がけですね。理事や理事長に対する不満は、見えていないところで勝手にやっている、と思われるのが原因でしょう。総会で決めるべきことを理事会で決めることは法に反しているので、重要事項は理事会で決めてしまわないよう、注意したほうがいいですね。迷うときは「原則として総会で決める」という運営が大事だと思います。

沖 管理組合の資金管理の面ですが、「修繕はしたいがお金

が足りない」という話をよく聞きます。築年数の古い、また大規模なマンションの多くは資金を持っていますが、心配なのは新築分譲で、売る時に管理費と積立金の設定を低くしている業者がいることです。将来、修繕費が足りなくならないよう、資金計画は計画的に行ってほしいですね。

川畠 資金に関して専門の立場である吉岡さん、資金を管理、運用する点で留意することはどのようなことでしょう。

吉岡 管理費や特別修繕費等には消滅時効がありますから、1か月でも滞納がある場合は厳しく対応して、滞納がないよう心がけることが大事です。管理費等の保管は信用できる金融機関を探し、1社だけでなく分散して防衛策をとつていただければと思います。共有部分についての火災保険や地震保険、マンション総合保険といった保険に当てるのも資産運用のひとつです。住宅金融支援機構さんで扱っているマンションすまい・る債は金利もつきます。綿密に計画を立てても、修繕費が足りない場合は管理組合向けのローンもあるということを知ってほしいですね。

清水 すまい・る債は、修繕積立金を安全に積み立てていただくために、平成12年より発行しています。評価していただいている最大のポイントは安全性です。現在(平成22年度募集分)は、10年満期まで預けた場合の利回りが0.563%。大口定期のプラス0.1%くらいです。分散化は一般的に必要だと思うので、一考いただければと思います。全国の管理組合の1割くらいが利用されています。

川畠 修繕積立金は滞納という問題があります。弁護士としてのご意見を伺いたいと思います。

参加者

〈コーディネーター〉

川畠 雅一氏(社団法人 大阪府建築士会)

〈パネリスト〉

木野 達夫氏(大阪弁護士会)

西野 宏氏(社団法人 大阪府建築士会)

沖 健補氏(大阪司法書士会)

笠井 靖彦氏(社団法人 大阪府不動産鑑定士協会)

和田 清人氏(大阪土地家屋調査士会)

吉岡 哲史氏(近畿税理士会)

清水 明氏(独立行政法人 住宅金融支援機構まちづくり推進部)



木野 滞納は予防が大事です。1か月遅れたら手紙を入れる、2か月遅れたら理事が複数で訪問する、3か月目はこうする、というマニュアルを明確に作っておくと躊躇せずに行動に移せます。様子を見ようか、と言っている間に、気がついたら1年となってしまいます。法的手続きは何種類があり、ひとつには調停があります。裁判まではいかずに話し合い、裁判所から督促状を送ってもらう方法もあります。少額訴訟という簡易な訴訟も比較的使い勝手がいいのですが、判決が出ても回収は容易ではありません。ですから、予防が大事なのです。また、管理組合と管理会社の役割分担を決めておくことが好ましいと思います。

和田 理事会として大事なことは、区分所有者全員と管理会社に対して、滞納は絶対許さないという姿勢を発信することだと思います。私たちは管理会社に対して、基幹事務は会計と出納と長期修繕計画の3つであり、お金のことを頼んでいるのだから滞納を何とかしてください、とお願いをして、結局2年くらいかけて大口と中口の滞納を全額回収してもらいました。こういう姿勢を貫き通すことによって、管理会社が契約内容以上のことを行ってくれた事例です。

笠井 木野先生のマニュアル化に賛成です。滞納には、「うっかり残高不足になってしまった」ものと、「ない袖は振れない」というものがあります。「ない袖は振れない」の場合は、厳しい選択ではありますが競売の申し立てをするしかありません。競売で決着がついたら落札者から必ず、滞納分をいただいてください。本来の金額から滞納分の金額を引いた金額で売り出しをかけるので、「引いてもらった分は返してください」と言えます。「ちょっと負けて」と言われるかもしれません、「裁判所は滞納分を引いているはず」と、管理組合は言うべきです。

沖 ぜひ利用していただきたい機関をご紹介します。大阪市中央公会堂の近くにある弁護士会館の1階に、全国初の総合紛争解決センターができました。ADR法に則ってできた調停機関です。これは非常に便利で、裁判外ですから気安く行くことができ、専門家が3人について相談に乗りります。

資産価値を高めるバリューアップ工事

川畠 では次に、ハードの問題に移りたいと思います。住まい情報センターにも、大規模修繕について多くの相談が寄せられています。大規模修繕と資産価値はどのような関係にあるのでしょうか。

笠井 私は皆さんのマンションの価値を鑑定する立場です。中古マンションが新築マンションよりも高いということは、よほどのことがない限りほとんどないと思いますが、しっかりした管理

をしているマンションは値下がりが少ないと言えます。それは、適切な時期に適切な修繕を行った、あるいは適切な修繕を行いうるマンションです。そのためのキーワードは3つ。①修繕積立金が積み上がっているか、②滞納はないか、③居住者の高齢化が進んでいないか、です。特に、築年数が経過とともに居住者が高齢化すると、年金生活者が増えます。年金生活者にとって一時負担金は負担しづらいものです。2回目、3回目の修繕にはお金がかかるということを念頭において、綿密な修繕計画を立ててください。駐車場収入を修繕積立金にするというのもひとつの方針といえます。

西野 大規模修繕では、「コンサルタントをどう探すか」という話が必ず出てきます。コンサルタントには、設計を監理し、マンションについてアドバイスができる、経験を積んだ方が適切だと思います。探す方法は、公募をする、知人にコンサルタントがいれば検討する、周辺で大規模修繕をやっているマンションの管理組合に問い合わせる、の3つくらいです。コンサルタントは、情報を集めて新しい建材や工事方法をマンション側に提供するという、非常に労力のいる仕事を行います。コンサルタントへの委託料の考え方いろいろありますが、一般的には工事費の7~8%くらいと言われています。

川畠 長期修繕というのは、現状を維持するに留まらず、マンションの価値をさらにアップするバリューアップのための資金計画も必要になってきますね。

清水 私どもは昭和60年から共用部分リフォームの融資をしており、バリューアップ工事もあります。資産価値を高めるという観点に立った場合、IT化、耐震、断熱などいろいろ要素はあると思います。それから共用部分の集会室、ごみ置き場、駐車場もそうですね。駐車場の例で言うと、最初は機械式駐車場だったが車の利用が減り、メンテナンスの費用がかかるという場合があります。原状回復ではなく、メンテナンス費用がかかる自走式駐車場にするというのは、一步踏み込んだ修繕だと思います。このように、当初は予想していなかったことがあります。急なことで積み立てがない時、ひとつの方針として「借り入れを活用しては」というのが私どもの提案です。

川畠 マンション管理には様々な問題がありますが、主体はあくまでも管理組合であるという意識が必要であると思います。ディスカッションの内容が、皆様の問題解決のヒントになれば幸いです。本日はありがとうございました。

