

〈令和5年度 堺市分譲マンション管理セミナー〉

【講演1 質疑応答まとめ】

	質問	回答
1	自治会費と管理費を一緒に徴収して問題ないか。	マンション管理適正化指針、2.管理組合が留意すべき事項（7）より、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費・自治会費の徴収・支出を分けて適切に運用する必要がある。適切な峻別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することは差支えない。とあり、問題ないと考えます。また、マンション標準管理規約第27条コメント③では、自治会費又は町内会費等（以下「町内会費等」という。）を管理費等と一体で徴収している場合には、「ア.自治会又は町内会等（以下「町内会等」と言う。）への加入を強制するものとならないようにすること。イ.町内会等への加入を希望しない者から町内会費等の徴収を行わないこと。ウ.町内会費等を管理費と区分経理すること。エ.管理組合による町内会費等の代行徴収に係る負担について整理すること。」としています。
2	「共有部分」と「共用部分」は同義語か。	共有は所有形態、共用は使用形態を表しています。区分所有法第11条では、「共用部分は区分所有者全員の共有に属する。」としています。
3	玄関扉の枠そのもの（パッキン部分）は、共用部分か。	マンション標準管理規約では、玄関扉枠（パッキン部分含む）は専用使用权のある共用部分と考えます。具体的には、貴管理組合規約に基づきます。規定が無い場合は、規約変更を行い決めることが重要です。
4	理事役員が輪番制になっていて、未経験者が理事役員になることがあるが、理事役員の適切な申し送りはどのようにしたらよいか。	理事会運営の継続性確保のため、「新旧役員の見継ぎ」が重要です。例として、①引継ぎ書類一覧表を作成し、担当理事毎に新理事に書類を手渡し説明する。②年間の事業実施スケジュールを立て、体制作りをする。③マンションの建物・設備の見学をすることが考えられます。
5	管理会社任せになり高額な費用の請求を危惧しているが、管理会社に対する法的な規制をする仕組みを考案できないのか。	標準管理委託契約書では、第3条別表第1.1基幹事務（3）本マンションの維持又は修繕に関する企画又は実施の調整において、管理会社はマンションの劣化の状況に基づき、修繕工事の内容、概算費用等書面をもって管理組合に助言することになっています。管理会社は契約に基づき提案しているものと推察します。

		<p>管理組合として、マンション標準管理規約第 34 条による専門的知識を有する者の活用し、必要に応じ相談、助言等を受けることをお勧めします。</p>
6	<p>経理規定について、国の標準規定はどうして定められていないのか。</p>	<p>会計業務を行う管理組合または管理会社ごとに定められた会計処理がおこなわれているのが現状です。</p> <p>管理組合は、営利追及の団体ではなく、利益を配分するという発想がないため、企業会計をそのまま適用することは妥当ではありません。</p> <p>管理組合会計に企業会計原則のうち一般会計原則の考え方（真実性の原則、正規の簿記の原則、明瞭性の原則、継続性の原則、保守主義の原則、重要性の原則）を準用すべきと考えられています。</p> <p>また、管理組合会計には特有の原則として、区分経理の原則（目的別会計処理、管理費と修繕積立金とは区分して経理しなければならない。）、予算準拠性の原則（財産の管理保全について最小限の費用で最大の効果を得ること）があります。</p>
7	<p>管理規約・細則を改正する場合、改正案を総会に議案として提案したらよいのか。また、改正された管理規約・細則は決議日から施行されるのか。</p>	<p>議案書には、要領、改訂理由、新旧対比表など、あらかじめ内容を明確に示すことが重要です。</p> <p>規約等の附則で施行期日を指定すれば、指定日から有効になります。</p>
8	<p>複数棟あるマンションの場合、標準管理規約の「団地型」を使用すべきか。「単棟型」を使用している場合、改正した方がよいか。</p>	<p>区分所有法第 65 条では、一団地内に数棟の建物があって、その団地内の土地又は付属施設がそれらの建物の共有に属する場合は、「団地型」とすることができます。規約改正を検討する場合は、単棟型と団地型には、義務違反者に対する措置、復旧及び建替えなど棟のみで総会決議が必要となる相違点がありますので、マンション管理士等専門家にご相談下さい。</p>
9	<p>管理事務所の郵便受けはあるが、管理組合用の郵便受けがないため、管理組合宛の郵便物が管理人の手元でとまることある。別々に設置したほうがいいのか。</p>	<p>管理事務所の郵便受けは、管理組合の郵便受けと推察します。管理組合への郵便物は、管理組合役員が自ら一番に受け取り、郵便物が滞らないように管理するように、理事会でシステム改善を検討されたら如何でしょうか。</p> <p>郵便受けを別々に設置する場合の可否については、アンケートにより意見収集を行い、検討することをお勧めします。</p> <p>区分所有法第 18 条では、共用部分の管理に関する事項は、集会の決議で決する。となっていますので、別々に設</p>

		置する場合は、総会決議が必要と考えます。
10	管理費の滞納について、区分所有者が法人であるが、その法人が商業登記簿謄本で「閉鎖」になっている場合、誰に滞納している管理費を請求すればいいのか。	標準管理規約第 25 条では、区分所有者は管理費等を管理組合に納入しなければなりません。 当該専有部分の区分所有者に請求することになります。登記事項証明書でご確認下さい。 所在が不明な場合は、弁護士等にご相談下さい。
11	専門家（マンション管理士・弁護士・建築士など）にアドバイスを受けたいが、どうしたらいいか。	（堺市回答） 堺市では、マンション管理士や弁護士に無料で相談できる住宅専門家相談を行っています。詳しくは、住宅専門家相談の市 HP をご覧ください。 また、大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会では、相談窓口の一覧を作成しています。ご利用ください。