

集合住宅の管理・運用

～管理組合法人化を視点として～

1150390 石井杏奈

高知工科大学マネジメント学部

要旨

近年、集合住宅の管理が問題視されている。この問題は管理費・修繕積立金不足や管理組合の負担増大に関わる担い手不足の問題が生じている。そこで、本稿では管理費や修繕積立金の管理・運用状況を調査した。その結果「管理組合の法人化」を提案した。管理組合法人では法律関係の明確化や取引の円滑化などが図れ、また住民、役員意識向上も期待できる。しかし、事務手続きや経費増加のため全管理組合の1割しか法人化は進んでいない。また、規模の格差による徴収管理費の問題もあり、小規模マンションは資金的に法人化が難しいと言われている。そこで、法人化を推奨できる規模の分岐点を高知市内の物件データから分析した。結果、規模の大小に関わらず、どのマンションも管理費に余裕があることが分かった。すなわち費用が法人化浸透の障壁になっているのではなく、実際は法人化による事務手続き増加が法人化を敬遠させている実質的理由だと判明した。しかし、私は一般管理組合だけの管理は危険だと考える。やはり管理組合の法人化を推奨したい。しかし、調査でみたように各住民が集合住宅管理に割く時間確保が難しいのも現実だ。従って、法人化が困難な場合は、管理業者に管理委託し、専門家の立場から適正な監査をしてもらうことを提言する。但し、管理業者に頼り切るのではなく、管理組合も最低限の知識をつけ、管理業者を監査する必要がある。

<<目次>>

はじめに

第一章 集合住宅の概歴

1-1. 集合住宅の概歴～海外～

1-2. 集合住宅の概歴～国内～

1-3. 集合住宅の管理の概歴

第二章 共同管理に関わる問題

2-1. 共同管理と滞納問題

2-2. 管理費、修繕積立金とは

第三章 修繕積立金及び管理費の管理・運用

3-1. 修繕積立金の管理

3-2. 修繕積立金の運用

3-3. 集合住宅の管理

第四章 管理組合の法人化

4-1. 法人化とは

4-2. 法の下での管理組合種別

4-3. 法人化を推奨する例

4-4. 高知市内の集合住宅データ分析

第五章 共同管理のこれから

5-1. 法人化を視点としての自身の結論

5-2. 管理業者と管理組合の監査制度

おわりに

参考文献

はじめに

核家族化や単身世帯増加に伴い、戸建て住宅に代わって集合住宅が増加している。近年では、集合住宅の管理費や修繕積立金未納問題も浮上している。本稿はこうした問題の要因を明らかにし、集合住宅の管理組合を法人化することを視野に入れ、規模や資金に応じた管理費、修繕積立金の適切な管理方法を提案することを目的とする。まず集合住宅に関する問題や管理手法を整理し、不動産会社にインタビューを実施、高知市内の集合住宅管理の現状や管理会社の取り組みを調査した上で規模に応じた適切な管理手段を提言する

第一章 集合住宅の概歴

1-1. 集合住宅の概歴～海外～

ヨーロッパでは「機械革命」の起こったルネサンス期に企業家たちによって、都市及び都市近郊の生産部門で働く階層に対し熱心な住宅供給が行われている。その最も古い例のひとつがアオクスブルグの鉱夫家族用住宅である。1497年から1520年にかけてアオクスブルグの町の人口は1万8000人から5万2000人に急増し、劣悪な住宅状況が極限に達した。1511年この地方の鉱山主であるJ・フガーは住宅建設用地を提供し、104件の二階建長屋を建てさせ、住むところのない鉱夫たちに無料で貸し与えた。このようにして最も貧しい都市住民用住宅の原形となる「慈善住宅」が誕生した。(マルク・ブルディエ p20) とされている。つまり、上述から海外の最初の集合住

宅は貧しい労働者の為の住宅提供として建設され、限られた土地で多くの人を住ませる効率性を重視した建造物であったことが分かる。

1-2. 集合住宅の概歴～国内～

一方、国内では明治時代以降になると、経済の進歩とともに、生活も向上させなければ、食べ物、衣服、社交などの改善を行うことは困難だという理由から、(財)文化普及会が文化アパートを建設した。また、大正時代にも関東大震災の住宅復興を目的に、義捐金をもとに内務省の外郭団体として設立されたのが財団法人同潤会である。同潤会アパートは当時まだ珍しかった鉄筋コンクリート造の建物に狭いながらも、ガスや水道水彩便所を備えた賃貸住宅として新しい生活様式を提示した。そして、昭和30年代には戦後の集合住宅の原型となったダイニングキッチンと二寝室をもつ戸タイプは“2DK”と呼ばれ、公団住宅の代名詞になった。戦後住宅の重要なテーマであった「食寝分離」である。(UR都市機構 <http://www.ur-net.go.jp>) つまり、集合住宅が近代化するにつれ、集合住宅は効率性を追求するだけのものではなく、国民にとって住環境整備の一役を担うものとなっていった。

1-3. 集合住宅の管理の概歴

ここでは大正時代の江戸川アパート(注1)と現在の集合住宅管理を比較する。江戸川アパートを例にして比較する。江戸川アパートには共同の浴場や炊事場、社交室等があり、住民間のコミュニケーションは盛んであった。そのため住民同士の意識や利害がまとまり、管理組合運営も円滑であったと言われている。一方現在の集合住宅は個々のプライベートが重視され、住民同士の繋がりは薄い。集合住宅を管理する上でこの相違は大きい。

(注1) 江戸川アパートは同潤会解散後、住宅営団に引き継がれその後、更に住民たちに払下げられ、以降、住民による自主管理がスタートした。

第二章 共同管理に関わる問題

2-1. 共同管理と滞納問題

集合住宅は効率性重視から今日では住民の住環境整備をも重視している。一方、集合住宅の入居者が管理費及び修繕積立金を滞納することにより、修繕に必要な費用の積立不足から集合住宅の修繕が困難となり、建物価値も低下し、スラム化する問題が生じている。

図表1. マンション管理トラブルの記事



日本経済新聞『マンション管理トラブル絶えず「第三者」ルールの確立急務』

2-2. 管理費、修繕積立金とは

管理費とは日常の清掃や点検、設備の交換など集合住宅を管理するための比較的小規模な費用である。修繕積立金は外壁の塗装や修繕など数十年に一度の大規模修繕のための積立である。これらの費用の負担者と管理者は所有するオーナーとなる。もしそれが賃貸の場合は建物を所有するオーナーが管理、運用しなければならない。一方、分譲住宅の場合は区分所有者全員がオーナーの為、全員で共同管理していく必要がある。

第三章 管理費及び修繕積立金の管理・運用

3-1. 管理費及び修繕積立金の管理

集合住宅の管理は区分所有者が管理組合を組織し、自主管理する方法と管理業者に委託する方法とがある。委託される管理業者は国土交通省が定める規定に従った管理をする義務がある。マンション管理業者は修繕積立金や管理費などを自己の固有財産及び他の管理組合の財産として分別して管理しなければならず、(TAC株式会社 p403) その管理口座は3種類に分類されている。(図表2)

図表2. 口座の種類

口座	定義	名義人	印鑑などの保管
収納口座	管理費や修繕積立金などを預入し、一時的に預貯金として管理する口座	管理組合等または管理業者	保証契約を締結した場合、管理業者が管理できる
保管口座	管理費や修繕積立金等を預入し、その残額を収納口座から移し換え、預貯金として管理する口座	管理組合等	管理業者による管理禁止
収納・保管口座	管理費や修繕積立金を預入し、預貯金として管理する口座	管理組合等	上記と同じ

TAC株式会社「管理業務主任者基本テキスト」より
管理業者の修繕積立金や管理費などの使い込み防止対策として
管口座や収納・保管口座は管理業者に委託している場合、管理業者が通帳を、管理組合が印鑑を管理する。また、管理組合が通帳、印鑑どちらも管理する収納口座の場合は、通帳と印鑑の保管を理事長、副理事長に分けるなど適切な取り扱いを検討しておくことが望ましいとされている。しかし、まだその具体的な制度が出来ていないのが現状である。

3-2. 管理費及び修繕積立金の運用

図表3. 修繕積立金の運用先

2.0 修繕積立金の運用先 (重複回答) (上段: 回答数, 下段: %)

	修繕積立金 組合会計	銀行の普通預金	銀行の定期預金	銀行の決済性預金	ゆうちょ銀行	マンション 金融支援機構の債 券	積み立て型 マンション保 険	国債	地方債	公社債	投資ファンド	その他	不明
全体	2,167	1,724	1,413	496	130	460	329	44	7	8	7	10	59
	79.6	65.2	22.9	6.0	21.2	15.2	2.0	0.3	0.4	0.3	0.5	2.7	

*銀行には、信託銀行・信用金庫・信用組合含む

国土交通省「平成25年度マンション総合調査結果」より

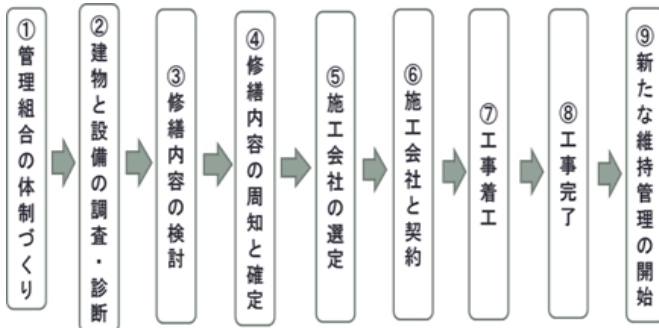
修繕積立金の運用先は、日頃の管理口座としては身近さと利用しやすさから銀行の普通預金や定期預金等が大半を占める。しかし、多額の資金を長期に渡り保管する上で、その元本保証と少なからず利子所得が得られることから、最近では「すまい・る債」や積立型マンション保険等も注目されている。(図表3)。

修繕積立金は各住民から拠出された将来の修繕の為の資金であり、運用に伴う損失は避けなければならない。その為、ペイオフ対策に留意が必要である。もし金融機関に預金し、当該銀行が倒産したときに元利合計1000万円までしか払い戻しが無い。故に、何件かの金融機関に分散預金したり、金融機関の決済用預金を利用する。上述の日常保管とは別に長期修繕積立債として元本も保証され、利息を期待できる「すまい・る債」が人気を集めている。これは債権を年に一回購入することで、保護預かりをする利子つき10年債で、普通預金や定期預金に比べ、平均利率が高い。但し、申し込みをしても、抽選で当たらなければ債権は買えない。また、利殖及び積立性商品には「積立型マンション保険」もある。この商品は満期時に満期返戻金が支払われるが、保険商品の為、元本の完全保証はない。

3-3. 集合住宅の管理

集合住宅の管理業務には様々なものがあるが、その一つに建物の修繕がある。

図表4. 修繕のフローチャート



大規模修繕を考える会『管理組合の為のマンション大規模修繕のポイント 改訂増補版』より管理組合はこれらの1～9の業務を施工会社や専門業者等と打ち合わせ、修繕作業を進める。(図表4) さらに修繕工事終了後は管理方法や清掃方法、次の長期修繕計画の見直し、また、新任理事にこれまでの修繕履歴の引き継ぎを行うことも管理組合の仕事である。

私は、修繕積立金の管理・運用や集合住宅の管理業務など管理組合の仕事調べていくにつれ、これらにも問題があるのではないかと感じた。住民会の一員は変えることができないが、管理組合の役員は住民会から選出される。その管理組合に選出されるだけで、負担や責任の大きい管理業務を任される。一方、管理組合以外の区分所有者は責任が小さく、区分所有者全員に自覚が薄いことで集合住

宅のことは管理組合任せになっているケースがほとんどである。私はこの管理組合の過重負担と住民会の意識の低さが滞納による修繕積立金不足に繋がっているのではないかと考えている。

この管理組合の負担軽減、住民会の意識向上、財産の明確化などをおこなうための一つの手段として管理組合の法人化を検討したい。

第四章 管理組合の法人化

4-1. 法人とは

民法第3条1項では「私権の享有は、出生に始まる。」とある。さらに民法33条には「法人は、この法律その他の法律の規定によらなければ、成立しない。」とされる。このことから生まれた時点から私法律上の権利を持っている「人」のように権利や義務が帰属されるものが「法人」である。管理組合もまた区分所有法により、管理組合法人になることが認められる。

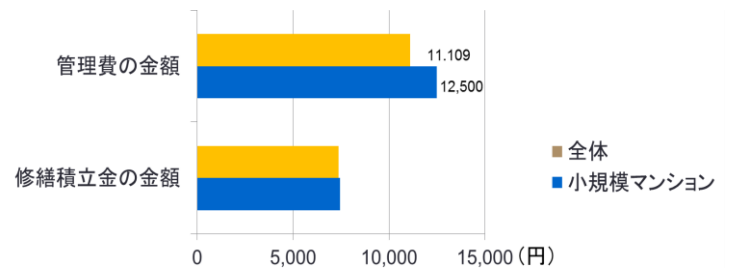
4-2. 法の下での管理組合種別

一般の管理組合と管理組合法人の違いは責任と権限の明確さである。一般の管理組合は任意団体であり、「権利なき社团」とも言われる。一方、管理組合法人は法律上の規制があることで、権限と責任が明確になる。例えば、法律関係の明確化や取引の円滑化が期待でき、組織運営の安定化と住民意識の向上にも繋がる。つまり、法人化は滞納による積立金不足の問題に有効ではないかと考えた。しかし、法人化は経費や手間増加のデメリットもある。よって、実際に法人化されているのは全体の管理組合の1割と言われている。

4-3. 法人化を推奨する例

また、小規模マンションは総戸数が少なく、大規模マンションと比べて、規模の利益が働きにくい。マンションの総合調査によると、実際小規模マンションの管理費は全体の管理費に比べて1割高い。(図表5)。その少ない管理費からの法人化初期費用や維持費用(役員変更による登記費用)等の支出は資金的に困難であろう。

図表5. 小規模マンションの管理費と修繕積立金



公益社団法人マンション管理センター「マンションの維持管理に関する調査レポート」

4-4. 高知市内の集合住宅データ分析

では、実際に管理費の金額的に法人化が推奨できる集合住宅を建物の規模別に分析する。

データを

$$\text{管理費総収入} - \text{設備費用} + \text{修繕費用} =$$

法人化費用
管理業者委託費用
賄えるか

上記の式に当てはめ、集合住宅の規模別管理費を算出、その結果をもって法人化及び管理業者委託費用を捻出する余裕があるか検証した。

図表 6. 高知市内の集合住宅管理費残額

	管理費 総収入	設備費用	修繕費用	残額
20戸	431,980	44,850	6,805	380,325
30戸	486,210	44,850	30,333	411,027
50戸	795,700	44,850	60,277	690,573
75戸	1,112,100	104,850	31,944	975,306

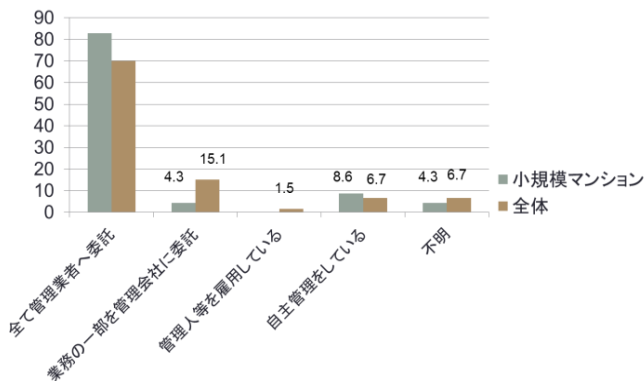
この算出結果から20～75戸のどの規模のマンションも管理費残額に余裕があると分かった。よって、法人化の費用が法人化浸透障壁の一つになっていると考えていたが、実際はそうではなさそうである。むしろ法人化による事務作業や手間増加等の方が管理組合の負担が大きく、法人化が敬遠される原因だと考える。

第五章 共同管理のこれから

5-1. 法人化を視点とした自身の見解

これらの分析結果から法人化は事務手続きや手間の増加等のデメリットはあると分かったが、私はそれ以上に住民や役員の意識向上効果を期待したい。そのため、管理組合の法人化を積極的に行うことを推奨する。だが、中には集合住宅管理に割く時間確保が難しい管理組合も多いと思う。この場合は管理業者委託を推奨する。専門知識を持った者に管理及び組合運営支援をしてもらうことで、自主管理するより安全な管理が行えると考える。下記のグラフデータからも分かるように実際に管理業者へ管理を委託する集合住宅は非常に多い。(図表7)

図表 7. 管理会社への委託状況



公益社団法人マンション管理センター「マンションの維持管理に関する調査レポート」

5-2. 管理業者と管理組合の監査整備

今後は管理会社と管理組合の付き合い方も考える必要がある。財

産の安全な管理を行うために管理会社と管理組合がお互い監査し合うのである。管理会社は管理組合をまとめ、理事が不正をしないよう専門家の立場で適正な監査を行う。また、管理組合も書類に目を通し、不明な個所があれば管理会社に追及する等最低限の知識をつけ、可能な範囲で監査を行う。こうすることで、集合住宅の財産管理のトラブル件数を減らせるのではないかと私は考える。

おわりに

区分所有者全員がオーナーである集合住宅は戸建て住宅と違い、共同で建物や財産管理を行わなければならない。その共同管理が非常に難しいものと本研究を通して実感した。確かに区分所有者たちで建物や財産管理を行うことも勿論大切だ。しかし、場合によっては当事者だけではなく、知識を持った専門家に頼り、指針を示してもらうことも大切だと思う。その場合には、すべて管理会社に頼るのではなく区分所有者も意見を持ち、主体的に行動すると同時に管理組合が管理会社の管理状況を監査するという姿勢が必要である。そうすることで集合住宅の管理トラブルは現在の状況より改善の兆しが見えるのではないだろうか。

<<参考文献>>

マルク・ブルディエ『同潤会アパートの原景』星雲社、1992

『管理業務主任者基本テキスト』TAC株式会社、2014

大規模修繕を考える会『管理組合の為のマンション大規模修繕のポイント 改訂増補版』住宅新報社、2009

森本厚吉「文化アパートメントの生活（財団法人文化普及会）」1929

UR都市機構「集合住宅歴史館」「同潤会代官山アパート―戦前の集合住宅―」
<http://www.ur-net.go.jp>

日本経済新聞「第83回 同潤会アパート建て替え事例を研究する」sumai.nikkei.co.jp

相快ホール株式会社「修繕積立金の運用の注意事項-大規模修繕比較.com」
<http://mansion.tosomitomori.com/>

国土交通省「平成25年度マンション総合調査結果」www.mlit.go.jp/

公益財団法人マンション管理センター「マンションの維持管理に関する調査レポート」
www.mankan.or.jp

住宅金融支援機構「マンションすまい・る債ポイント」www.jhf.go.jp/

マンション管理士 吉田法務事務所「積立型マンション保険」
www.mankan-builkan.com/

宮田総合法務事務所「マンション管理組合の法人化のメリット・デメリット」
legalservice.jp/topics/10493.html

<<取材協力>>

株式会社高知ハウス
和建設株式会社