

ナイスステージ湘南台管理組合ニュース Vol.38 (2004年1月号)

かながわマンション管理組合ネットワーク正会員 緊急連絡先(休日・夜間):0120-xx-xxxx <http://www3.to/nicestage/>
「会社においても独立しても、どんな職業も頑張ることは一緒。人生最大の楽しみは一生懸命に打ち込む充実感」(岡本健)

特集:管理費と修繕積立金について

毎月みなさんにお支払いいただいている管理費・修繕積立金・専用使用料等(以下「管理費等」と言います)の出納の仕組みやその使われ方について、昨年11月の定期総会でご質問をいただきましたので、ご説明します。

管理費と修繕積立金の違い

管理費も修繕積立金も、マンションの共用部分の維持管理を目的とした管理組合業務のために使用されます。どちらも総会決議による予算書に基づいて支出が行われ、最終的に総会でみなさんの承認をいただいて決算されます。

ただし、修繕積立金は将来必要となるマンションの修繕の目的で積立てるものですので、安易な流用を避けるために、管理規約第26条により、その使用目的に関して下記の制限を設けています。

- (1) 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- (2) 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- (3) 敷地および共用部分等の変更または処分
- (4) その他、敷地および共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理

さらに、上の業務の実施や、修繕積立金の取崩しについては、管理規約第46条第5号によって総会の決議を経ることが義務付けられており、修繕積立金は総会の決議なしには支出が行えないように保護されています。

出納方法

管理規約第57条第1項により管理費等は、みなさんの引き落とし口座に当月分を前月末までに入金しておくことが義務付けられています。ただし、実際の引き落としはすぐには行われず、当月の27日(銀行休業日の場合は翌営業日)に収納代行業者(D社)によって引落しがされます。この管理費等がまとめて理事長名義の当管理組合の口座に入金されるのは引落日の6営業日後(翌月の5日頃)となります。

一方、管理会社(G社)に毎月支払う定額管理費は管理委託契約第6条第2項により、毎月10日までにその当月分を支払うことになっています。実際には毎月12日(銀行休

業日の場合は翌営業日)に管理会社が当管理組合の口座から引落しを行っています。これらをまとめると当月分の管理費等の動きは次の通りになります。

引落日	出金元	入金先	摘要
当月12日	管理組合口座	管理会社	定額管理委託料(約xx万円)
当月27日	各組合員口座	収納代行業者	管理費等(計約xxx万円)
翌月5日頃	収納代行業者	管理組合口座	管理費等(約xxx万円)

このように、みなさんに納めていただいた当月分の管理費等が管理組合口座に入金されるのは翌月になりますので、年度末の8月分の管理費等だけは毎年の決算に間に合わず、未収金扱いとなります。これを滞納による未収金と区別するために、滞納によるものを「未収金」、8月分の管理費等を「未収入金」として決算書に計上しています。

保証制度

ここで問題になるのが、管理組合の資産である管理費等を預かった状態で管理会社や収納代行業者が倒産した場合です。当管理組合の出納方法の場合、次の2つのリスクを抱えていることとなります。

(次ページに続く)



1月~2月の予定

【管理組合活動】

1/25(日) 管理組合ニュース Vol.38(2004/01号)発行

2/14(土) 19:00-21:00 第6回理事会 集会室

2/24(火) 管理組合ニュース Vol.39(2004/02号)発行

【点検・清掃・修繕】

1/14(水) 簡易専用水道検査

～ 集会室のエアコンの利用方法 ～

集会室のエアコンの電源ブレーカーは奥のMDF室内にあります。MDF室は常時施錠されていますので、エアコンの使用時は、管理員または役員から鍵をお借りください。使用後の電源オフを忘れずに

- 1) 当月27日以降、翌月5日頃までの間、収納代行業者が管理費等の1ヶ月分(約xxx万円)を預かっている状態で倒産すると、その全額または一部が返還されない危険性があること。
- 2) 当月12日以降、月末までに管理会社が倒産し、その後の管理業務が停止した場合、当月の定額管理料(約xx万円)の残りの日数分が返還されない危険性があること。

このため、マンション管理適正化法は、管理業者に対して、国土交通省の指定団体である(財)高層住宅管理業協会との間に保証契約を締結することを義務付けています。これは万一管理会社が倒産しても、最大1ヶ月分の管理費等が保証される制度です。当マンションの管理会社であるG社もこの保証契約を締結しています。

ただし、私たちのケースで収納代行業者が倒産した場合は、管理会社の倒産ではないため、当保証契約の適用にはなりません。しかし、収納代行業者は管理会社の下請けで出納業務を行っていることから、法的には当然管理会社が損害賠償責任を負うとされています。

管理組合が注意すべきこと

昨年9月以降、相次いで管理会社の倒産があり、この保証制度が実際に適用され始めています。しかし、いくら保証制度で管理費等の最大1ヶ月分が返還されるとしても、その申請のために必要な資料を探すのに時間がかかったり、管理員が不在になったり、各種保守点検業務が停止したりするなど、管理会社が倒産したマンションの役員や住人の方は大変な苦勞をされています。

信頼できる管理会社を選ぶことが大事であると同時に、万一管理会社が倒産しても困らないように、いざという時にはいつでも管理組合が主体的に動ける体制を整えておく必要もありそうです。

第5回理事会報告

1) 定期預金口座の新設

当管理組合ではペイオフ対策として普通預金口座をみずほ銀行に、定期預金口座を各金融機関に各1,000万円を限度として分散させる方法を取っています。現在、定期預金口座は横浜銀行と東京三菱銀行にあります。管理組合資産の増加に伴い、新たに三井住友銀行に定期預金口座を開設する予定です。ペイオフの全面解禁は平成17年の4月まで延期されましたが、当管理組合では、早めにペイオフ解禁に備えた対策をしていく方針です。

2) エントランス屋上防水工事

エントランス庇から漏水が発生したことの対策として、1月13日(火)～16日(金)にかけて、防水工事が行われました。工事に先立つ原因調査では、庇上げ裏の打ち継ぎシーリング・目地シーリング付近に雨水が垂れた跡が数箇所あり、コンクリート部にクラックも見られ、エフロ(白華)の発生が見られました。庇アルミ金物及び躯体取り付け部のシーリング切れにより雨水が漏れ、コンクリートのクラック部に回ったものが、エフロの発生原因となったようです。対策として、(1)既存シーリング材の撤去、(2)新規シーリング材の打ち替え、(3)庇平場のウレタン防水施工、(4)庇上げ裏の塗装、の各工事を行いました。

3) 給水ポンプが1台故障中

1月21日(水)にエントランス地下に2台ある給水ポンプのうち、No.2ポンプにモーター音異常が発生し、水が噴出するというトラブルが発生しました。現在、No.2は停止して、No.1のみで運転を行っています。もともとこのような故障に備えて給水ポンプは2台設置されており、交代で運転しています。したがって1台だけでも通常の使用には不都合はありませんが、使用水量が増えたときに2台の同時運転ができないため、多少水圧が下がる可能性があります。ご不便をおかけしますが、故障したポンプはすみやかに修理または交換を行う予定ですので、ご了承ください。

編集後記

深夜の寒空の中、会社からクルマで帰宅しようと走り出した途端に、音と振動が大きく異常に気がついた。外に出てみると左後輪がパンクしている。仕方なくスペアタイヤへの交換を試みたが、タイヤ交換は15年ぶりの上、今の車では初めての経験。まずジャッキの保管場所が分からない。しばらく探してトランクの底に発見したものの、複雑に固定されており、その外し方が分からない。なんとか外した後はそれを回すクランクが見つからないなど、悪戦苦闘を重ねた上で、約1時間後になんとかスペアタイヤに交換完了。でも何か様子がおかしい。なんとスペアタイヤもパンクしていたのでした…。日頃の点検を怠ったツケと反省しきり。非常用の設備がいざというときに使えないようでは困ります。私たちの住むマンションでも同じこと。消火器や避難ハッチなど、日頃の点検をしっかりと行うと同時に、その使い方も確認しておくことが肝心ようです。(ま)

