

団地における棟別会計の現状と課題

～管理組合での具体的対応策を知る～

マンションコミュニティ研究会 片山 次朗

修繕積立金の棟別会計とは？

- 複数の棟からなり、全体の共用部（集会所や敷地等）を持つマンション = 「団地」
- 区分所有法では、団地型マンションについては「管理組合は『棟別』に成立し、さらに全体共用部を管理する団地管理組合が成立する」と解されています。
- 現実には、標準管理規約（団地型）が示されたのが平成9年、それ以前の団地型マンションでは、単棟型の管理規約を適用し、修繕積立金も一つの財布としてきた例が多くあります。

修繕積立金の棟別会計とは？

- 平成9年以降の分譲マンションでも団地型のマンションは多数分譲されています。

これらのマンションでは、修繕積立金は棟別に区分されているものの、その多くは、長期修繕計画は団地全体で作成され、資金負担も必ずしも棟別には算定されていないケースが多いようです。

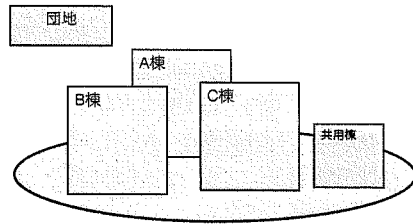
- 中には、会計は一括で行っているが、登記を見てみると団地型のマンションだったというケースもあります。

修繕積立金の棟別会計とは？

- 建物の管理、特に修繕工事にあたっては、工事費が建物ごとに大きく異なったり、また、例えば竣工年度の違いなどによって、工事実施時の修繕積立金残高が大きく異なってくることがあります。
- このような団地の場合、修繕費は棟ごとに経理して、その棟の修繕費用は、その棟の修繕費の中から負担することが、区分所有者にとって公平であるとするのが棟別会計の主旨です。

団地型マンションとは

- 団地型マンションは、イメージでとらえると



中には1つの建物の中に団地共用部があるなど...

標準管理規約（団地型）

- 管理費用の経理については、
第30条で、「管理組合は、次の各号に掲げる費用ごとにそれぞれ区分して経理しなければならない。
 - 一 管理費
 - 二 団地修繕積立金
 - 三 各棟修繕積立金とされています。
- そして、各棟修繕積立金については

区分所有法では

- 団地管理組合では、原則は団地共用部分を管理し、個々の建物はその建物の管理組合が管理するが、区分所有者の3/4以上の決議で規約を定めれば、一部共用部分、個々の建物についても団地管理組合で管理することができるとしている。（65条～68条）
- 個々の建物の管理を団地全体で行うにしても、修繕費を各棟に区分して経理するかどうかは、その団地管理組合に任されている。

標準管理規約（団地型）

- 同条2項で
「各棟修繕積立金は、棟ごとにそれぞれ区分して経理しなければならない。」
として、各棟の区分所有者が納入し、各棟の費用に限って充てるものとしているものの、具体的な金額算出方法は示していません。
- 結果、棟別積立金を置いている組合でも、その運用方法にはいろいろな形式があります。

棟別会計導入のメリット

- 棟ごとの修繕費は、その形状などでそれぞれ異なります。棟別の経理を行うことで、棟ごとの実態に応じた費用の積立、工事費等への充当ができるようになります。
- また、将来、棟ごとに異なった仕様（例えば一部棟にのみスロープを付ける、等）の工事も行いやすくなります。

一括経理からどう移行するのか？

- 最初から、棟別経理を行ってれば、実態は一括経理でもできることはできますが、一括経理で棟別の経理はできません。（古い団地では、例えば高層と低層とグループに分けて修繕積立金積立額を設定しているケースはありますが、それでも、各棟の個別の状況は見えません）
- とりあえず棟別に区分しておけば、あとの運用は総会等の決議で団地に合った方法で行えばいいと考えますが、
- 具体的に移行するとなると

棟別会計の課題は？

- 数棟の団地ならば、棟別に区分された資料をみて、全体の状況を把握することは簡単ですが、30棟、40棟の団地になると、棟ごとのバランスが取れているのか、不公平な負担状況になっていないか、簡単には判断できなくなります。
- 個々の棟で、積立金の残高をマイナスにすることは、一時的な場合を除いてできません。この場合、当該の棟だけ一時金を集めるのか、団地管理組合で借入を行うのか、一部棟だけ修繕積立金の負担額を引き上げるのか、判断をまとめるのは難しいと思います。


一括経理からどう移行するのか？

- 修繕費の積立額は、とりあえずは、従来通り、各戸（あるいはタイプ別で）均一とするのか、専有部の面積によるのか、まずは継続することでしょう。
- 過去の工事費の配分は？
資料でできる場合はいいですが、できなければ、まずは専有部面積割合で分割でしょうか。（当然、団地共用部は分ける必要があります）
- 棟別の長期修繕計画は...
数棟なら、費用算出は簡単でしょうが、棟数が多いと、タイプ別くらいしか分けて算出はできないでしょう。

あらためて「棟別会計」とは？

- 団地型マンションの「修繕」の実態を把握するには、やはり、棟ごとの内容を把握することは必要でしょう。
- そして、団地型マンションの「夢のある、より自由な発想による将来の計画」も「棟ごと」の指標は必須でしょう。
- まだ導入していないマンションでは、導入したうえで、団地の実態に応じた運用をすればいいと考えます。
- いずれにしても各団地で論議する必要があります。

それでは、
いろいろな事例を検討してみましょう。



棟別会計、一括経理の 運用事例について

● T 団地管理組合（千葉市）

- 典型的な旧公団タイプ、単棟型管理規約の準用で、修繕積立金の財布は一つです。大規模修繕工事も過去3回、ほぼ各棟均一な工事を行ってきました。修繕積立金積立額も三タイプの住戸で同額、30数年間特に苦情はありません。

棟別経理	×
棟別規約	なし
修繕費用に関する棟総会決議	なし

● I ホーム団地管理組合（千葉市）

- 典型的な棟別会計です。

9棟それぞれ建物の構造や仕様が異なるので、発足以来約40年棟別の修繕費積立金会計を行っています。修繕工事実施も各棟が独自に行い、団地管理組合は、敷地等団地共有部分のみ管理を行っています。

棟別経理	○
棟別規約	あり
修繕費用に関する棟総会決議	あり

● S 団地管理組合（板橋区）

- 完全な棟別会計を行っています。管理費、修繕費ともに「団地」「各棟」と別れており、「各棟」の部分は管理費、修繕費とも各棟で積立額を決定しています。ただし、今までの修繕工事については、タイプごとにまとめて行っています。意志決定も各棟に任せられ、単独で借入を行ったケースもあります。

棟別経理	○
棟別規約	なし
修繕費用に関する棟総会決議	?

● C管理組合（千葉市）

- ・築10年あまりなので、平成9年改正後の標準管理規約に従い、棟別経理を行っています。入居後特に「棟別」の意識はなく、修繕積立金の算定基準も各棟同一です。今までは震災対応の工事なども、団地積立金から支出し、各棟積立金は取り崩しませんでした。今回の大規模修繕で初めて棟別に修繕費用を算出し対応しました。とりあえず各棟とも赤字はなさそうです。

棟別経理	○
棟別規約	なし
修繕費用に関する棟総会決議	なし

● I 団地管理組合

- ・典型的な旧公団分譲団地、現在は一括会計ですが、次回大規模修繕工事实施時から棟別会計を行うことで規約改正を行いました。近く工事に着工するのですが、現在の理事会は、移行について手続等に不安を持ち消極的になっています。

棟別経理	計画中
棟別規約	なし
修繕費用に関する棟総会決議	なし

棟別会計導入のマンションでは？

- ・棟数の多い、古い大規模団地では、棟別会計には消極的な所が多くありますが、導入しているところでも、その運用は団地の特色に合った柔軟な対応をしているようです。
- ・中には、各棟で積立金の積立額や支出について意思決定をするところも見られますが、標準管理規約準拠で、団地管理組合でその水準等を決めているところが多いようです。この場合、部屋数（議決権）の少ない棟の積立額の水準を多数の棟が総会で決めていいものか戸惑っている例も見られます。

将来の不安を除くためには・・・

まずは、団地の場合修繕積立金の財布を分けてみる
ことからでしょうか。