

全体管理組合の経費と D棟の管理を考える

進め方

1. 全体管理組合で管理費改訂を視野に入れて、色々計画が進んでいます。状況の確認をします
2. ホテルが管理運営しているD棟のリラックスルーム他の、収益UPを目的とした仕様変更の工事費用の一部を管理組合が負担することは合理的なのか考えます
3. その点の管理規約はどうなっているかを確かめます

★他の話題は後の時間をお願いいたします

1. 今、何が起きているか

3月14日の全体理事会議事録を見る

管理費等の改定(値上げ)を視野に入れて、多くの高額の工事の計画が話されています

- 浴室改修工事 4600万円の見積書が提出された
- 温泉設備関係や配管類修繕の長期計画作成。高額になる予想
- 当期も2600万円の計画修繕が予算化されている
- ホテルが休館した1月の電気代がとても高額だった。組合が負担すべきという意図で、D棟使用分を区分けしたい

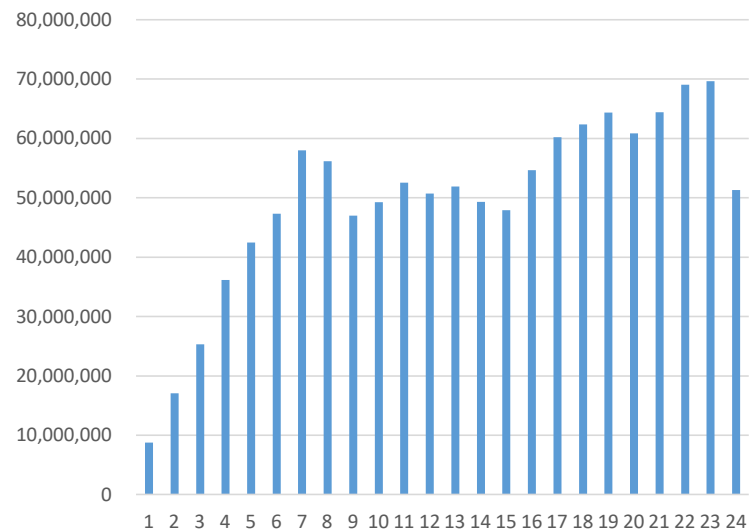
修繕積立金の推移と変化

最初の7年間は積み立てたが、それ以降収入(826万)に見合う額をほぼ使い切ってきた。過去16年間の支出の平均は861万だった。増えないが、なんとかバランスを保ってきた

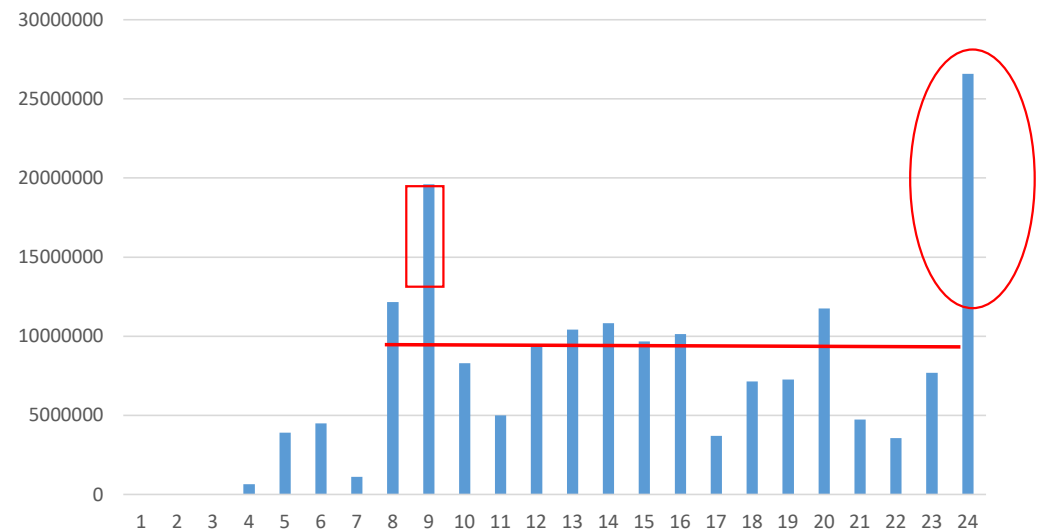
ところが今期は収入の約3倍の2600万円の予算を立てた
今後もこの数字を参考に計画を見直すとしている
それに従い資金計画の検討(値上げ)を進めていくこととしている
本来の大規模修繕の積み立ても必要

修繕積立金の残高の推移

全体修繕積立金残高



全体修繕積立金支出



費用負担の見直しの必要性

支出額が大幅に変わろうとしている今、以前から課題となっているホテルと管理組合の費用負担の見直しがいよいよ必要

管理規約に整合した支出とする必要がある。しかしながら現在は間違った解釈でD棟の修繕が行われている

現在の理事会では、D棟の修繕は管理組合が行うことに何の疑問も出ず、工事は必要なら止むなしということで承認されている

2. どうしてホテル運営会社の利益UPの為の経費を管理組合が出さなければならないのか？

どうしてリラックスルームを含むD棟の管理運営を行うホテル運営会社の利益UPの為の経費を管理組合が出さなければならないのか？

いくつか異なる考え方があるが、規約はどうなっているのか？

★利益を出すホテルの施設だから運営するホテルが出すのが当然

VS

★D棟は私達組合員の共用部分なので自分たちで管理して使うべき

あるいは

★ホテルが管理するとしても設備の修繕だけは管理組合が負担すべき

管理組合の業務

全体管理規約に(管理組合の業務)が示されている
第26条 次の業務を行う。

(2) 全体組合管理部分の修繕

なるほど修繕は管理組合の業務と書かれている
ただし組合の「管理部分」が対象。「共用部分」全てとは書いてない

※知識 共有物の「管理」とは、1)保存行為(修繕、清掃、保守など)、
2)利用行為(収益)、3)改良行為(軽微な変更)の3つからなる

ではD棟は誰が管理しているのか？

D棟は共用部分なので、普通のマンションでは管理組合が管理する

ただし本マンションのD棟にはホテルの運営施設がある

現実にはホテル運営会社が清掃し、お風呂を沸かし、設備を管理している。お客さんが利用し、宿泊料をホテルに払っている

誰が管理するのか、方法は2つの方向が考えられる

方法1 管理組合が運営施設を管理する

この方法だと、素人のマンション住人が管理に加わることになる。素人にホテル運営、判断はできない

ホテルの目的に合った管理ができない。商売が成り立たない。非営利団体である管理組合は必要最小限の修繕が原則

ホテル客が怪我をした時、組合が責任を負うのか？

共用部分の公平な負担を定めた区分所有法19条はもう一つ「持ち分に応じて共用部分から生ずる利益を収取する」と定めている。それを守ることができない。持ち分に応じた利益の分配が実務上できない

方法2 ホテル運営会社が施設を借り受け管理する

ホテルのメリット

ホテル運営会社が以前通り管理・運営を継続できる

施設から生じる利益を開示することなく、ホテル運営会社が利益を収取することができる

経費と収益を開示しないで済むためには無償使用が適している

BC棟区分所有者にメリットはあるのか？

現実に住人は浴場施設の使用を認められている(使用細則)

3. 規約はどちらなのか？

ここがこのプレゼンのメインテーマです

全体規約 附則第6条22項にこう書かれています

「但し、本マンションのD棟は以前から株式会社共立メンテナンスがホテルの施設として管理・運営を行ってきたものであり、今後も同社に第三者無償使用を認めるものとし、同社が日常の運営経費を負担するものとする。」とあります

方法2の無償使用を採用しています。方法1は成り立ちません

無償使用とは？

無償使用の場合、貸主（管理組合）は使用を容認するのみで、修繕の義務は負いません。管理は借主（ホテル運営会社）が行います

規約には特別の事情などの但し書きは一切ありません、したがって偏った解釈等を付加する余地はありません

どの部分が無償使用なのか

全体規約別表第5に無償使用部分を定めています

使用部分	使用料	専用使用権者
駐車場 88台分	無償	ホテル運営会社
事務室・フロント A棟	無償	ホテル運営会社・管理者...
リネン庫	無償	ホテル運営会社
D棟各種施設・設備	無償	ホテル運営会社
ボイラー室	無償	ホテル運営会社
受水槽室 1F	無償	ホテル運営会社
電気室	無償	管理者又はその指定する者
東電借室	無償	東京電力株式会社

まとめ

高額な改修工事の計画が理事会で話されているが、ホテルと管理組合の管理部分の切り分けを先に行わないと計画出来ないはず

特定の区分所有者(A棟)が、共用部分を使用して利益をあげ、利益を分配しないことは出来ない(区分所有法19条)

管理規約を見ると、ホテル運営会社にD棟施設の専用使用权を与える方法により、ホテル運営が可能となっている(附則6条22項)

これは無償使用(使用貸借)であり、借主(ホテル運営会社)が使用および収益をします。管理をしていない貸主(管理組合)にその部分の修繕義務はありません