

解体準備金転用にかかる規約改定資料案

今回の事業として解体準備金の修繕積立金への転用を検討する中で、転用を可能とするには管理規約の改定だけではなく、区分所有者の全員合意や土地所有者の承諾も必要ではないかとの意見もありました。

実際に規約改定を検討する際は、その時点での法令・判例・学説などより、法的問題がないか精査の必要があり、弁護士等の専門家の意見を求め判断されることをお勧めします。

下記の規約改定に向けた総会議案書は、解体準備金の転用が管理規約改定のみで対応可能との前提によるもので、あくまで一つの考え方としてお取り扱いください。

第〇〇号議案 管理規約の改定の件

議案の概要

前回の大規模修繕工事の実施から、既に18年が経過し、建物の維持保全ため20〇〇年には、2回目大規模修繕工事を実施しなくてはなりません。

次回大規模修繕工事の実施に当たり概算の見積を取った結果、現時点では修繕積立金からの支出だけでは費用を賄いきれず、工事実施には借入が必要な状況です。

理事会で検討の結果、借入を伴う金利負担額を軽減のために当面支出が生じない解体準備金の一部を次回大規模修繕工事費用へ充当することが得策であるとの結論に至り、管理規約を改定することとし、本日の〇〇号議案としてお諮りするものです。

1.規約改定の内容

(1)管理規約第30条第4項の改定

【現行の管理規約 第30条(解体積立金) 第4項】

管理組合は、解体積立金を、原状回復に要する経費に充当する場合に限って、取り崩

【改定案】

管理組合は、解体積立金を、原状回復に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

但し、大規模修繕工事の際に修繕積立金が著しく不足する場合に限り、総会決議により解体積立金より充当することかできる。

(2)管理規約第33条

【現行の管理規約 33条】

管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとして、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

【改定案 現行の管理規約第 33 条(修繕積立金)に第六号を追加】

六 定期借地権設定契約による地上権が終了して、建物及び工作物を収去のうえ更地に戻す際の費用が、第 30 条で定める解体積立金では不足する場合、総会の決議による支出する解体費用。

2.規約改定の理由・目的

次回大規模修繕工事概算額は、〇〇〇〇〇万円程度が見込まれるが、その時点での修繕積立金は〇〇〇〇〇万円であり、〇〇〇〇万円不足が見込まれる。

不足額〇〇〇〇万円の借入を行うと、現時点の借入金利及び公的利子補給制度の利用による実質的な金利負担額は、〇〇〇万円と推定される。

解体準備金は、次回大規模修繕工事实施時点において〇〇〇〇万円が、積み立てられているが、支出時期は定期借地権終了時であり、当面の支出は生じない。

解体準備金を次回大規模修繕費用に充当できれば、借入に伴う実質金利負担額から転用した解体準備金運用益を差し引いた額が管理組合としてのメリットとなる。

一方、次回大規模修繕工事が完了すると、解体までの 18 年間は、建物・設備の維持管理費用で済み、修繕工事費の支出は多くはない。

以上より、次回大規模修繕工事完了から解体までの 18 年間は、修繕積立金を積み立てる必要性は少なく、解体準備金を積み立て易い状況である。

現行の管理規約第 30 条は、解体積立金は、原状回復に要する費用に限って、取り崩すことができるとされており、管理組合総会での特別決議による規約改定が必要となる。

以上