



**Daiwa LifeNext**®

大和ハウスグループ

# 第一部 管理組合における管理費等滞納の 実態と対策について

---

2023年10月26日

大和ライフネクスト株式会社

福原 悟

Daiwa LifeNext

管理費等の滞納者が出現することを事前に予知したり、抑止することはできない。

管理費等滞納の(回収)対策を決めて執行するのは、一般の人の集まりである理事会(管理組合)である。

金融機関の債権回収とは違った法律や要素を理解しなければならない。





管理会社に期待するが、直接の回収業務ができず、また専門家を雇用しているわけではないので難しい。



回収業務ができる弁護士が考えられるが、管理組合に関する業務や区分所有法に精通している弁護士は僅少である。



弁護士は回収手段は明示できても、管理組合（一般人）という組織を理解していないと、費用対効果や住民感情のバランスをとることが難しい。

「建物の区分所有等に関する法律」第八条の『特定承継人の責任』を理解する事

1

管理費等請求権の時効は5年であることを認識する事

2

管理規約の条項を見直す事

3

債権者は管理組合であり、回収行為ができるのは、管理組合自らか弁護士である事

4

費用対効果をバランスさせる事

5

各種の法的手続きの費用は回収できる可能性がある事

6

滞納しているのは、区分所有者なので、マンションの競売に行きつく



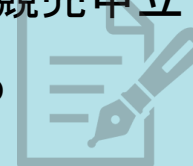
管理組合は債務名義が無く、訴訟申立するのが王道



各種の強制執行は有名無実なので選択肢ではない



抵当権残高が大きければ、不動産強制競売は無剰余取消となり、区分所有法59条による競売申立まで取り組む必要がある

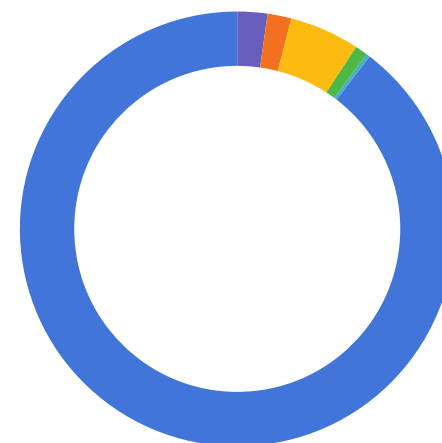


- 長期の未収納金は、最終的には訴訟して債務名義を取得し、競売に進むことに帰着するケースが多い。
- 但し、競売の前に強制執行に取り組むという事も事案によっては僅少にある。とはいえ、ほとんどの場合は資産が不明なので、有名無実とも言える。
- なお、財産開示手続きを挟んで、59条競売を申し立てる事も検討に値する。

滞納の原因・要素でもっとも多いものは「約束不履行」であり、約9割を占め、ここへの対策を適切に講じていくことが大切である。

競売	2.23%
破産	1.77%
死亡	5.21%
クレーム・トラブル	0.93%
行方不明	0.28%
約束不履行	89.57%

滞納 原因・要素



■ 競売 ■ 破産 ■ 死亡 ■ クレーム・トラブル ■ 行方不明 ■ 約束不履行

- ・ 約束不履行としているが、多くの場合は、連絡が不能
- ・ 超高齢社会も影響し、意思能力の不足（認知症等）も見られ、区分所有者の死亡による滞納も増加

管理組合という組織  
の脆弱さ



管理組合が、権利能  
力なき社団であるこ  
と

法的手続き時  
の訴状送達の  
難しさ



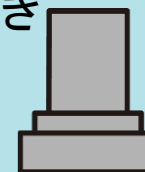
優先債権の照会が  
不可であること



外国籍の区分所有  
者対応の難しさ



区分所有者死亡  
の場合の手続き  
の煩雑さ



区分所有者が認知  
症等を罹患した場合  
の個人情報収集

専門性の高い  
弁護士を選別



管理会社の  
業務範疇





**Daiwa LifeNext**®

大和ハウスグループ

## 第二部 管理組合の工事費用の不足状況と 対策について

---

2023年10月26日

大和ライフネクスト株式会社  
福原 悟

Daiwa LifeNext



弊社の受託している4,000管理組合では、340億円の積立金不足が生じると試算されている。

工事費用の高騰により、不足が拡大した。

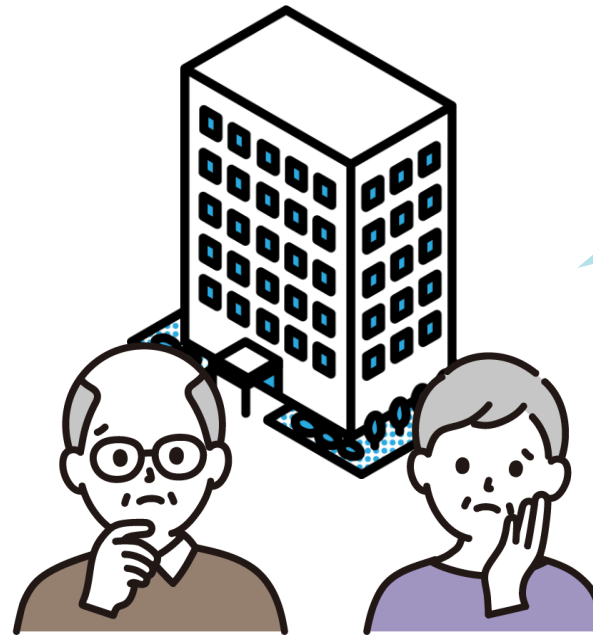
支出の抑制にも限度がある。

他に収入を増やす手段はない。

すでに築年数40年超の分譲マンションは116万戸、2041年には425万戸を超える。

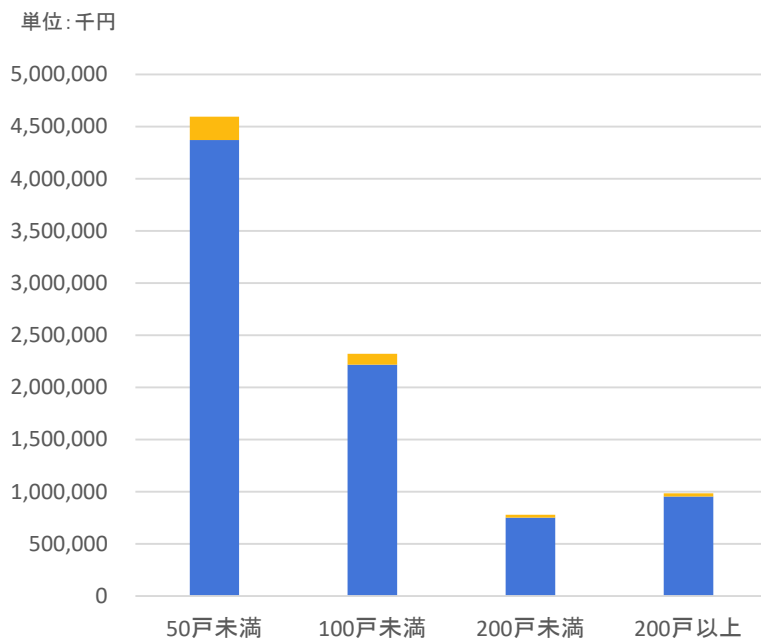
超高齢化社会になり積立金の値上げが難しくなった。

建替えるのは、ハードルが高すぎる。

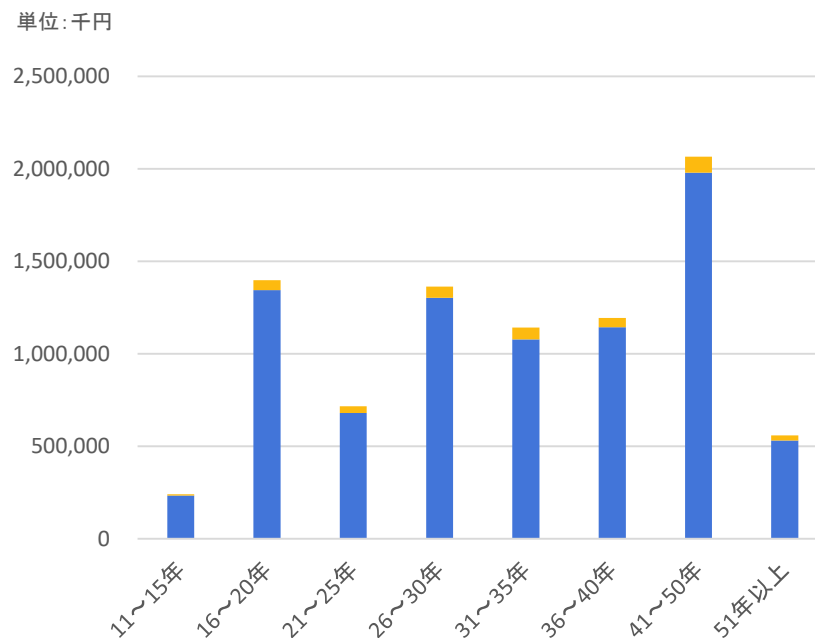


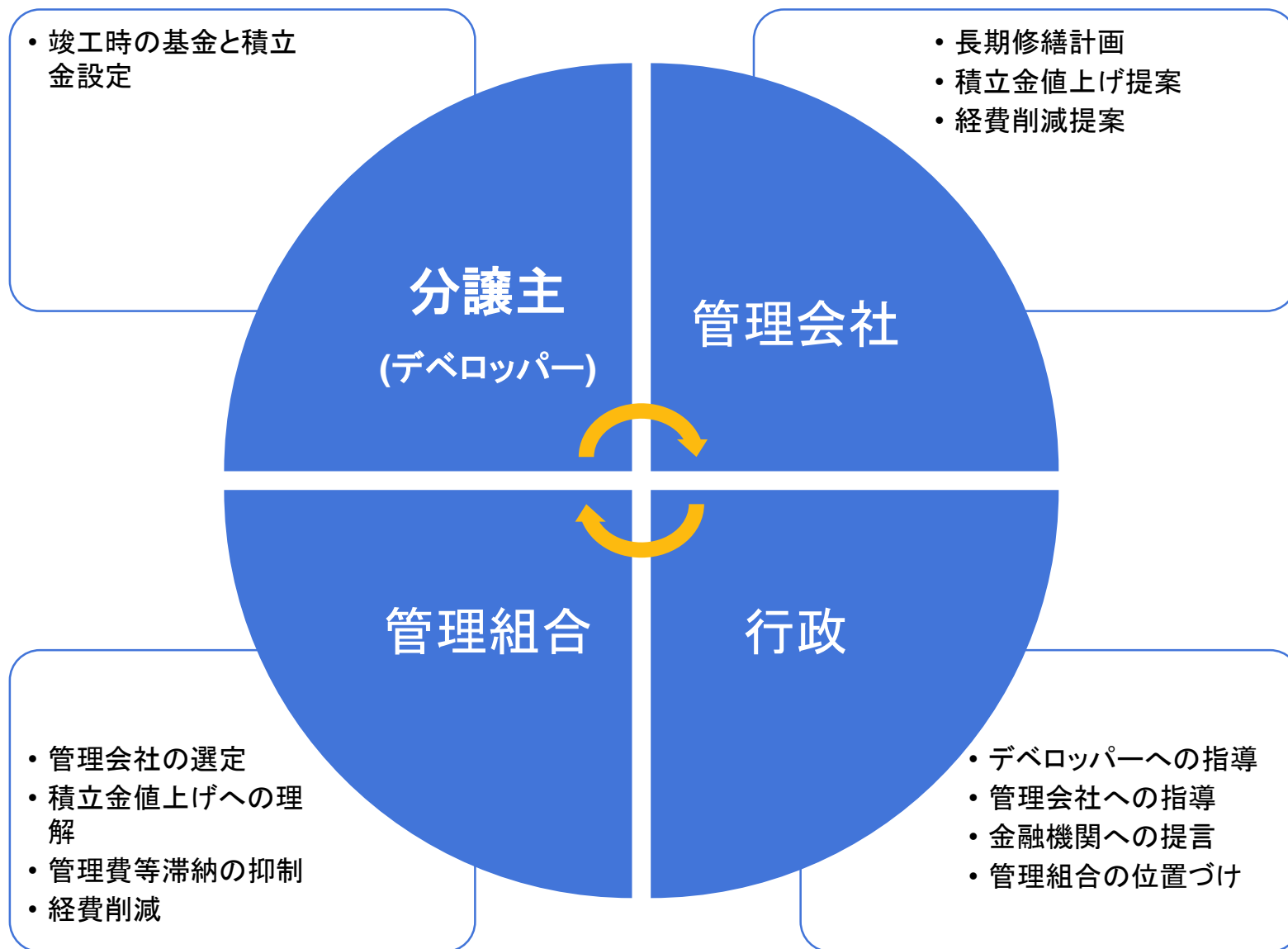
戸数の少ないマンションが借入する傾向が高い  
 築年数が古くなると借入する傾向が高い

借入 戸数分布



借入 築年数分布



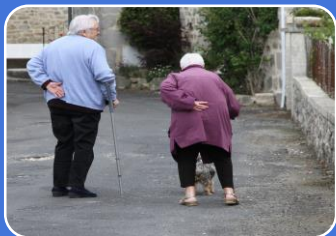


対策としては、積立金の設定の適正化をはかっていくことや組合員の高齢化に伴う課題に取り組んでいくこと、改修などの工事費用の値上がり(高騰)対策を行うことが考えられる。



## 積立金の設定

- デベロッパーは分譲マンション計画段階で㎡単価を250円程度に
- 行政は、建物の建築許可に修繕計画と資金計画を確認



## 組合員の高齢化

- 管理組合は築浅の時から積立金の値上げに取り組む
- 管理組合は管理会社の支援を受け、管理費等滞納抑制に取り組む



## 工事費用の高騰

- 管理会社は、工事会社選定に際し、合い見積もり取得を推奨する
- 行政は、管理会社に長期修繕計画を義務付ける

管理組合が借入をして工事するというのが、当たり前の世の中になってくるのが必定です。そうすると、金融機関の融資条件をクリアできる基礎を固めておくことが必要となります。

その条件ですが、管理会社と委任契約をしていても、自主管理でも、必要書類が整っていて、借入するための手順を適切に行っていれば、慌てる必要はありません。他方、金融機関がほぼ横並びに条件としているのが、下記2点です。

契約条件	積立金滞納率	10%以内
	返済割合	修繕積立金の80%

積立金における返済割合は、80%に満たなければ値上げするしか道はありません。工事前の資金確認の際に不足があれば借入するしかありませんので、値上げは必須です。

積立金の滞納率を10%以内にするのは、常に滞納に対して関心を持ち、委託している管理会社に知識があればアドバイスしてもらい、なければ専門性の高い弁護士を探し、対策を講じることになります。

なお、弁護士法第72条に抵触するので、管理会社自体は回収業務ができないことに留意しておくことが必要です。

最終的には、競売という手段がありますが、時間がかかること、法人化の検討も生じるので、工事計画と並行して進めることが肝要です。

# LEAD NEXTYLE

---

あしたのあたり前を、あなたに。



**Daiwa LifeNext**®

大和ハウスグループ

ありがとうございました。

---

[www.daiwalifenext.co.jp](http://www.daiwalifenext.co.jp)