

## 「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～

講師： マンション管理士 片山次朗氏  
スペースユニオン代表 一級建築士 藤木亮介氏  
明海大学不動産学部 准教授 小杉 学氏

団地においては、修繕費用を棟別に会計することが一見合理的に思えるが、いまだ一括管理としている団地も少なくない。第48回勉強会は、棟別会計を実施していない団地を念頭に、棟別会計へ移行していない現状や移行する際の課題等について事例発表やパネルディスカッションを行いました。約40名の方が聴講しました。

恒例の来場者自己紹介の後、片山次朗氏より団地型マンションにおける修繕積立金の棟別管理の解説とその課題提起がありました。

今回の勉強会での「団地」とは複数の棟からなり、全棟の区分所有者で共用する部分（敷地や集会所等）があるマンションとします。

団地向けの標準管理規約が示されたのは平成9年のことで、それ以前に竣工した団地型マンションでは、単棟型の管理規約を適用して修繕積立金を全棟一括で会計しているケースが多数です。

建物の管理や修繕工事の費用が各棟同じであればよいのですが、竣工年度の違いなどにより棟毎にかかる修繕工事費用が大きく異なることもあります。このような団地では、棟毎に修繕積立金を経理するのが、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。

棟毎に分計しての経理には多大な労力を要しますが、パーソナルコンピューターの普及に伴いその負担は縮小しています。とは言え、30棟・40棟もある団地ともなると各棟別の損得（不公平）の存在を特定することはいまだ難しいことです。

一括会計から棟別経理に移行するには、まず棟毎に修繕の実態を把握することが必要です。長期修繕計画を棟毎に作成することになります。決算や予算も棟毎の額を示して決議しなければならず、高齢化した団地には負担になるでしょう。

どのような形で移行するかは、（移行しないことも含めて）団地の実態に応じて決めればよいことです。どう運営することが自己の団地にとってよいのか、団地内で議論することが必要とのことです。

続いて、団地型マンションにおける修繕積立金の棟別格差についての研究結果を藤木亮介氏に発表していただきました。

団地における修繕積立金会計の形態は、①団地を一括会計する方式と、③団地修繕積立金と各棟毎の修繕積立金を分ける方式だけではなく、②団地と各棟の費用は区分しているものの、会計は個々の棟別に行っていない中間的な方式もあります。

修繕積立金の算出方法は、(1)団地一括で全戸一律、(2)団地一括で専有面積比等により算出、(3)棟毎の積立基準により棟毎各戸一律、(4)棟毎の積立基準により棟毎専有面積比等で

算出という4パターンがあります。

建物の修繕費用は、外壁面積や規模・形状による影響を受けます。規模は一般的に建物内の総住戸面積に比例するものなので、上記③と④の組み合わせが合理的な費用負担方法と思われるとのことでした。

棟別の修繕費用に、実際どの程度の差があるのかについては、藤木氏が修繕設計を手掛けた2団地での調査結果で報告されました。

一つ目は全て階段室型で構造が概ね類似した13棟団地での事例です。藤木氏は第一回目と第二回目の大規模修繕を手掛け、棟別にそれぞれの修繕費用を分計して比較しました。

全般的に二回目の修繕が一回目より高く、棟別の差もあるという結果でした。二回目の大規模修繕は、サッシ戸車等の改修やアルミ手すりの交換等、環境改善費用が増大していました。

棟別の差は、5階建て10戸の階段室1つの同一形状3棟のうち一番安かった棟と高かった棟で、2,318円/㎡の差（第一回と第二回の合計値の比較）が認められました。さらには、階段室1つの棟のグループ平均と階段室2～3の棟のグループ平均の工事費の差（第一回と第二回の合計）は、4,140円/㎡でした。

二つ目の調査は、藤木氏が2回目の大規模修繕を手掛けた7棟の団地です。構造がそれぞれ異なり、工事費の最安値の棟と最高値の棟との差は、3,248円/㎡だったとのことでした。

建物構造が同一の団地は棟別格差が生じにくいと考えれるが、実際には環境改善工事費の増え方に差が生じています。当然ながら、建物構造が棟毎に異なる団地でも環境改善工事の実施量の差による修繕費用の格差拡大が確認されました。

居住者の高齢化に伴うバリアフリー化工事や、建物劣化に伴う鉄部・金物類の交換など、経年に伴う環境改善工費は継続的に発生するものであり、修繕費用の棟別格差は拡大する可能性があり、当別会計は重要な役割を担うとの結論でした。

次に、片山氏より「棟別会計、一括経理の運用事例」の説明がありました。棟別経理の実施の有無、棟別規約の有無、修繕費用支出（借入含む）の棟総会決議有無の三点を中心に5管理組合の状況が報告されました。

報告のあった管理組合では、棟別に経理を実施しているところが多かったものの、棟毎に会計や意思決定をする根拠となる棟別規約の制定や、収支決算/予算の承認等を棟総会で決議していないところが多数でした。総じて、運用上は棟別の会計を考慮しつつ、ルール制定や意思決定手続きまで含む完全な棟別会計には消極的という姿勢がうかがえました。

最後に、進行の小杉が片山氏と藤木氏に質問する形式のパネルディスカッションを実施しました。

小杉：一括会計から棟別会計への移行についての論点は二つあると思う

① 移行すべきか、一括会計のままがいいのか？

② 移行する場合に支障となることは何か？ の二つです。

まずは、当別会計に移行することによるデメリットや問題点があるとしたら何でしょうか？

藤木：工事費用のなかには、現場事務所設営費用や諸経費といった棟別に分けにくいもの

があります。それらを、各棟修繕積立金から按分で負担するならその割合、または団地修繕積立金から全て支出することとする・・・などのルール決が必要です。理事によって運用がばらついたり、まして業者任せにするのは良くありません。それと、会計処理等が複雑になるため、自主管理の管理組合などでは対応できない恐れもあります。

片山：一部の棟で大量のタイルの浮きがあったりした場合は、当該棟で（予備費を超える）追加予算を承認すべきです。団地全体で意思決定する事項ではありません。棟別に意思決定するルール決めが必要です。

小杉：藤木氏の報告では棟別の工事費格差が存在するとのことでしたが、3回4回と大規模修繕を重ねて長期的には棟毎の総費用が均されてくるといったことはないのでしょうか？

それとも、回を増すごとに費用差は拡大していくものなのでしょうか？

藤木：格差は累積されます。棟毎バラバラだった劣化状況が、大規模修繕実施により各棟の劣化がリセットされそれ以後同一に各棟の劣化が進行するなら、その大規模修繕以後の工事費格差は縮小することが考えられるけれど、それ以前の累積格差を減少させるわけではありません。

小杉：棟別会計は合理的な負担方法である反面、団地一体で運営しているコミュニティにはマイナスの影響もあると思います。一括会計から棟別会計への移行にあたって、格差があることをどのように組合員に知らせたらよいのでしょうか？

藤木：研究で格差があることは判っても、調査した2団地とも棟別会計には移行していませんし、私も変えるべきと強く進言もしていません。管理組合にはそれぞれの考えがあります。

片山：一括会計でありながらも棟毎の修繕費用に応じて棟毎に異なる修繕積立金を設定する方法もあり、必ずしも棟別会計に移行しなければならないというものではありません。管理組合に合った運営をしていけば良いと思います。ただし、一括会計だと全体の過半数を占めない棟は、（総会で）他の棟の反対票に飲み込まれて必要な修繕もできないという恐れがあります。今は困っていないとしても将来に向かって一括会計のままでよいかは考えるべきです。

小杉：棟別の格差があるので棟別会計にしようという説明は団地一体のコミュニティ心理には馴染みにくいと思います。むしろ、棟別の異なるニーズに対応するために棟別会計へ移行するという説明はどうでしょうか？

例えば、エレベーター設置の合意が出来た棟から設置を実行できるようにするために棟別の会計としておこうといった説明はいかがでしょうか？

藤木：それだと、例えば同じ建物が並んだ団地で棟毎バラバラの色で外壁塗装をしたとか、全体の調和が失われる懸念があります。棟別会計だからと言って、やりたい放題ではむしろ不平等感や団地全体の不調和を増長される懸念があるので注意が必要と考えます。ただし、足の不自由な人が住んでいる棟があって、その棟限定でも手すりやスロープを付けるといったバリアフリー改修は積極的に行ってほしいし、それがきっかけで他の棟にもバリアフリー化が波及するかもしれないなどの好ましいケースまでも否定するものではありません。

片山：団地の将来のあり方を考える延長線上で棟別会計を考える必要があります。大型団

地では永久に同一の工事を全棟で同時期に実施し続けることは困難です。

小杉：棟別会計にしても、団地全体で揃えるべきところと独自として良い部分を事前に決めておく必要があるという点、地区計画などの街づくりに共通すると感じました。棟別会計の議論の前に団地の将来ビジョンを描くことが必要と思ったのですが、そう思いますか？

藤木：外壁の色決めをはじめとした団地のコンセプトは必要です。棟別会計には棟別で運用するルール決めが必要です。

片山：当然、お金を分別してさえいれば良いというものではありません。

小杉：一括会計から棟別会計に移行するときの一番の懸案は、一括会計での修繕積立金残金を各棟修繕積立金（団地修繕積立金含め）へ分配する方法ですが、どうしたらよいか？

藤木：過去の負担に基づく清算は高経年の団地ほど困難なので止めた方が良いでしょう。不動産屋の評価は団地単位であり、棟による評価（価格）差はないと割り切ってはどうか。修繕積立金徴収額が全戸一律であれば各棟の戸数割合、専有面積比例であれば各棟の専有面積割合で分配するのがよいと思います。

片山：私も、修繕積立金聴取額の決め方に応じた分配が良いと思います。

## 【Q&A】

① Q：棟別会計への移行は、一括会計の残金を一旦清算して分配することとなり、清算は財産の処分であり全員合意が必要という考え方もありますが、どう思いますか（規約改正の3/4決議で足りるのでしょうか）？

A：法律上の解釈はともかく、全員合意が必要となると移行は不可能です。3/4決議での移行を積み重ねて一般的な手続きとして定着させるのが現実的なのではないでしょうか。（藤木氏）

② Q：例えば、団地の中で一棟だけ極端に耐震性能が低く建替えたいとなった場合、棟別会計をしていたとしても、区分所有法で団地総会での決議が手続き上必要とされており、そこで否決されて実施できないことがあります。棟別会計にあたっては棟別の改修や建替え意向が尊重されるよう、意思決定単位の適正化も必要なのではないでしょうか？

A：（棟別会計のあるべき姿の議論・研究はまだ途上です。）それぞれの団地の実情にあった会計・運営方法をこれからも模索していくことが重要なのではないのでしょうか。（藤木氏・片山氏）

以上