

素敵に

中央区分譲マンション管理情報誌 第32号

マンションライフ

lineup ●「分譲マンション 共用部分リフォームローン保証料助成」のご案内 ●分譲マンション管理組合交流会

管理費等の滞納問題は 管理組合にとって 重要課題です!

特集

管理費等支払催促書

前略、〇〇〇マンション管理組合理事長でございますが、貴殿は当マンション△△号室の管理費、修繕積立金を左記のとおり滞納しております。管理費等の負担はマンション建物の区分所有者としての義務であり、建物の区分所有者に関する法律および当マンション管理組合規約に規定されています。また、同規約に記す管理組合の銀行口座に送金下さるようお願いいたします。

なお、本書面に対して貴殿より何らかの回答なき場合は法的手段に訴えざるを得ないことと、その場合当マンション管理組合が追加して支払わなければならないこと、また、同規約△△により年××%の遅延損害金を付加することにより、法的手段に要する費用は、



平成24年度—第3回

中央区分譲マンション管理セミナー



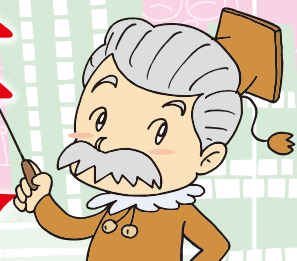
快適なマンションライフの実現に向けて

マンションの トラブルとその 対策

- 1 トラブルを未然に防ぐために
- 2 マンションのトラブル事例
- 3 トラブル解決に向けての対策

日 時 平成25年 **1月27日(日)** 午後2時～4時
会 場 中央区役所 8階 大会議室
講 師 東京都分譲マンション管理アドバイザー 田村晃清
対 象 中央区内の分譲マンションにお住まいの
区分所有者および管理組合の役員
定 員 100名(先着順)
費 用 無料
申込期間 1月11日(金)から1月25日(金)まで
申込方法 電話またはファクス
(①マンション名 ②所在地 ③氏名 ④電話番号を記入)
電話は平日の午前8時30分から午後5時まで、
ファクスは1月25日の午後5時までにお申込みください。

申込(問合せ)先
〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階
一般財団法人 中央区都市整備公社
TEL 3561-5191 FAX 3561-5192



管理費等の滞納問題は

特集

管理組合にとって 重要課題です!

管理費、修繕積立金、共用施設使用料等(以降、管理費等とする)は、管理組合が敷地・建物・付属施設などマンションの共用部分の維持・管理を行うための大切な収入源です。これらのお金は区分所有者なら誰でも納める義務がありますが、滞納によるトラブルが実際に数多く発生しています。

管理費等の滞納を放置することは、管理組合会計の収支が圧迫され、健全な管理運営や修繕計画の実行を困難にするだけでなく、きちんと納めている人との不公平が生じることとなります。

また、滞納が長期化すると、滞納額が高額になり解決が大変困難になりますので、初期の対応が重要です。

管理組合として滞納防止に努め、発生した場合にはどうすればよいかを考えてみましょう。

滞納を防止するために

①管理費等の入金状況を しっかり把握しましょう。

管理費等の徴収方法を口座引き落としに統一することで収納状況が迅速に確認できます。

②滞納の抑止力として 管理規約に記載しましょう。

滞納を抑止するためには、管理規約に弁護士費用・督促及び徴収の諸費用に加えて、民法による法定利息の年5%より高い遅延損害金を設定し、滞納者に対して請求することができる定めをすることにより、一層の抑止効果が期待されます。

標準管理規約では「組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により管理組合口座に受け入れることとし、当月分は前月の○日までに一括して徴収する」と記載されています。



管理費等の滞納問題は管理組合にとって重要課題です!

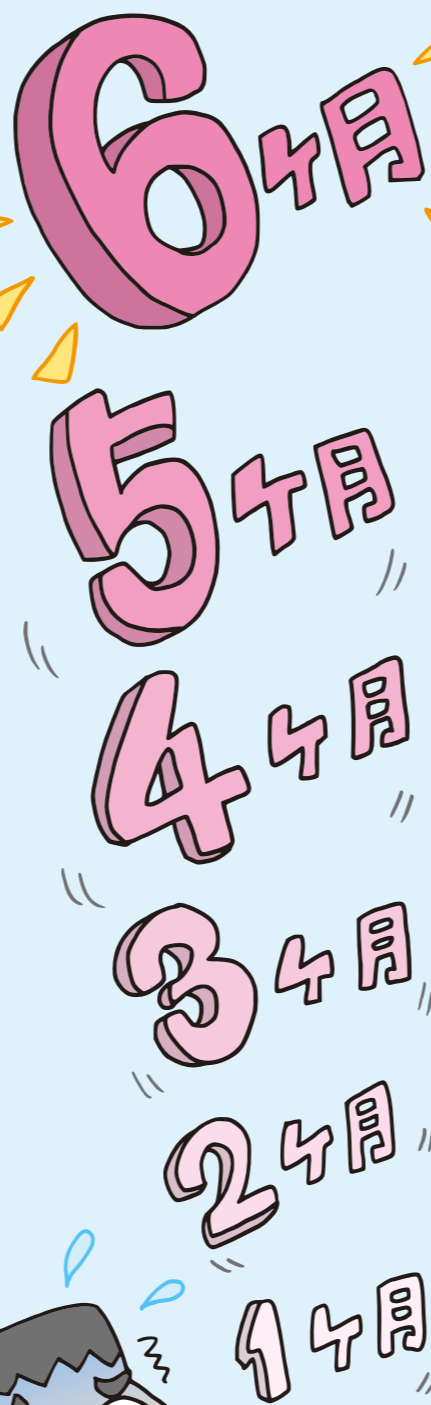


マンションの管理費
修繕積立金
長期滞納者
徴収義務者
電話による催促
督促状
自宅訪問
簡易裁判所
少額訴訟
内容証明郵便
裁判上の請求
民事調停法
支払督促
弁護士費用
差し押さえ
遅延損害金
異議申し立て
通常訴訟
消滅時効

滞納が発生してしまったら

金額がかさむほど回収が難しくなります。管理組合は、滞納が長期化しないよう主体的かつ迅速に対応することが重要です。

管理会社に委託している場合は、毎月の理事会で、一ヶ月間の滞納額や滞納件数の増減を確認し、管理会社に対処内容を報告させ、滞納状況の把握に努めましょう。



③長期の滞納者へは法的措置で対応する

長期の滞納者に対しては、法的措置に移行して、確実な債権回収に努めましょう。

法的手続きを取る場合は、総会の議決が必要ですが、管理規約に「理事会の決議により、未納の管理費等の請求に関する訴えの提起を為すことができる。」旨の定めがあれば、総会の手続きを省略することができます。

法的措置のうち、支払督促と少額訴訟は、少ない費用で短期間に行うことができる法的措置です。簡易裁判所の相談センター窓口用紙があり、書き方や進め方を教えてくれます。

マンション管理標準指針では、管理組合が滞納処理をする場合の望ましい対応として、「滞納の期間が3ヶ月を超えた場合、速やかに少額訴訟等の法的手続きの行使について検討を行い、滞納の期間が6ヶ月になる前に対応方針を決めている。」と示されています。



①初期の滞納者への対応

初期の滞納者には、文書や電話による督促を行います。

②中期の滞納者への対応

中期の滞納者に対しては、内容証明郵便督促を行います。督促自体には強制力はありませんが、管理組合が法的措置をとることを予測させるもので、滞納者に対し自発的な支払いを促します。

また、自宅訪問を行い、滞納者と面会することも心理的な効果が期待できます。

支払督促と少額訴訟の比較 (各管理組合での滞納状況に応じて選択しましょう)

	訴えの額	管轄裁判所	口頭弁論出頭	申立費用 (手数料+郵便切手)	効果
支払督促	制限なし	債務者の住所所在地を管轄する簡易裁判所(郵送可)	なし	少額訴訟の額の2分の1	判決と同様の効果
少額訴訟	60万円以下	中央区内のマンションであれば、東京簡易裁判所	あり(1回)	60万円請求の場合: 申立手数料6000円 +切手代3910円	一回の期日で判決が言い渡される

※支払督促も少額訴訟も、相手の異議申し立てにより通常訴訟に移行します。
※相手の住所がわからない場合には、通常訴訟になります。
※支払督促、少額訴訟その他の法的措置について、詳しくは裁判所ホームページでご確認ください。http://www.courts.go.jp/

滞納問題の予防と解決にあたっては、管理会社に任せきりにしたり問題を先延ばしにすることなく、管理組合が、管理費等の滞納を許さないという毅然とした姿勢で対応することが大切です。

※標準管理規約(単棟型)についてはこちらを参照ください。http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha04/07/070123_3/03-1.pdf

特集記事監修：一般社団法人 首都圏マンション管理士会事務局
〒101-0021 東京都千代田区外神田1-1-5昌平橋ビル3階 TEL 03-3453-3563



はじめは毎月キチンとしたのに

ついつい「ま、いっか…」に慣れちゃって

気づいた時にはオオゴトに…ってこと?

ほやほやしてたら6ヶ月滞納しちゃってる…って、一体いくらよ!?

…やばい! やばいぞお

…マジで

共用部分リフォームローン保証料助成	管理相談	管理セミナー
マンション管理士派遣	計画修繕調査費助成	共用部分改修費用助成
アドバイザー制度利用助成	すまいるコミュニティ	素敵にマンションライフ

分譲マンション共用部分 リフォームローン保証料助成

分譲マンション管理組合が、独立行政法人住宅支援機構の融資を受けて行う共用部分の修繕工事に対し(財)マンション管理センターの債務に要する保証料を限度額の範囲内で助成します。

●対象となるマンション

- ・ 区内分譲マンションであること。
- ・ 建築基準法その他関係法令に適合していること。
- ・ 現に住宅として使用されている分譲マンションであること。
- ・ 住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォームローン」の融資を受けるための要件を備えていること。

●申込み資格

- ・ 修繕工事を行う分譲マンションの管理組合であること。
- ・ 住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォームローン」融資の承認を受けている管理組合であること。
- ・ (財)マンション管理センターに債務保証を委託するものであること。

●申込み期限

資金借入申込書を機構に提出した日から3カ月以内

●保証料助成金

住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォームローン」に対する(財)マンション管理センターの債務保証に要する保証料の額、当該建物の住戸数に10,500円を乗じて得た額または助成限度額のいずれか少ない額を予算の範囲内で助成します。
(100円未満の端数は切り捨て)

●助成限度額

70万円を限度とします。

●申し込みに必要な書類

- ・分譲マンション修繕工事保証料助成申込書
(区分所有者別負担割合一覧表を含む。)
- ・住宅金融支援機構に提出した「共用部分リフォームローン借入申込書」の写し
- ・住宅金融支援機構の「融資承認通知書」の写し
- ・修繕工事の内容が分かる設計図書の写し
- ・分譲マンション管理組合の管理規約の写し
- ・(財)マンション管理センターの「保証委託契約申込書」の写し

中央区都市整備公社で行っている分譲マンション管理組合支援事業は、毎年各管理組合にお送りしている「応援しますマンションライフ」でご紹介しています。



助成をご希望する管理組合の皆様は、中央区都市整備公社にお問い合わせください。



【お問合せ先】一般財団法人 中央区都市整備公社 まちづくり事業部 まちづくり支援第一課
TEL 03-3561-5191 受付時間 8:30~17:00(土・日・祝日、年末年始を除く)

中央区分譲マンション管理組合交流会への入会のご案内

平成24年度の 交流会開催予定



第30回交流会 平成25年**3月16日(土)**
第10期定期総会

交流会事務局では、皆さんの様々な体験談を綴った冊子の発行を計画しています。ぜひ声を聞かせていただけませんか。

交流会とは? ●中央区内に所在する分譲マンションの管理組合役員や区分所有者が、マンションの管理運営に関する情報を交換しあう場です。

参加資格は? ●団体会員:分譲マンション管理組合代表者

●個人会員:分譲マンションの区分所有者

活動は? ●分譲マンションの日々の活動について、情報交換を行う交流活動を年3回行っています。同じ問題を抱える方々との意見交換や経験者のアドバイスは大変貴重です。ひとりで悩まずご相談ください。今年度は、マンション管理に係わる様々な体験談を募集しています。

費用は? ●年会費3,000円です。

いつでも入会できます。あなたも参加してみませんか? 見学もできます。

【申込(問合せ)先】交流会事務局:中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課
TEL 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192



エンジョイ♪マンションライフ! その24

今年で築30年を迎えるウチのマンション。`排水管のタテ管が詰まって台所の床が水浸しだ、`勾配が甘いところがあるんだよね、`10年前に調べてもらった時、すでにサビが凄かったっけ…大丈夫か?、等々、排水管に関するトラブルや話題が増えてきました。さて、どうしたら…という声に答えるカタチでこの度「排水管更生工事に係わる修繕委員会」が発足されたのでした。`で、差しあたり何を?、`専門家とか呼んだ方がいいんじゃないか?、`公社から来た冊子に何か載ってたぞ、…とりあえず、都市整備公社に電話してみましょう。



編集・発行

一般財団法人 中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課

〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階

TEL 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192

e-mail zai.chuo.toshi.kosha@theia.ocn.ne.jp

URL <http://www.chuoku-toshiseibikosha.or.jp/> (中央区役所のホームページとリンクしています)

公社利用のご案内

●受付時間:平日の午前8時30分～午後5時 ●お休み:土・日曜日、休日、年末年始(12月29日～1月3日)