

# 管理費と修繕積立金

一般社団法人 兵庫県マンション管理士会  
荒井 雄一

西宮市マンション  
管理セミナー

# 目次

## 1 自己紹介

## 2 管理費、修繕積立金とは？

(1)マンション購入後の一般的費用、(2)戸建ての場合、(3-1,2)マンションの場合の管理の費用、  
(4)管理組合とは、(5)管理費とは、(6)修繕積立金とは

## 3 管理費、修繕積立金の支払いは大切！

## 4 支払わない人には？

## 5 誰が支払うの？

## 6 5年で消えるかも？！

## 7 事例（架空）の検討

## 8 まとめ

# 目次

## 1 自己紹介

## 2 管理費、修繕積立金とは？

(1)マンション購入後の一般的費用、(2)戸建ての場合、(3-1,2)マンションの場合の管理の費用、  
(4)管理組合とは、(5)管理費とは、(6)修繕積立金とは

## 3 管理費、修繕積立金の支払いは大切！

## 4 支払わない人には？

## 5 誰が支払うの？

## 6 5年で消えるかも？！

## 7 事例（架空）の検討

## 8 まとめ

# 1 自己紹介

- ① 氏 名 : 荒井 雄一 (アライ ユウイチ)
- ② 所 属 : (一社) 兵庫県マンション管理士会、兵庫県弁護士会
- ③ 事務所 : 高島法律事務所 (神戸市中央区京町71番地山本ビル6階)
- ④ 業務内容 : ○マンション管理士  
診断サービス業務、アドバイザー派遣業務など  
○弁護士  
通常の弁護士業務のほか、マンションを含む不動産関係の  
法律相談、裁判業務
- ⑤ 国家資格 : 弁護士、マンション管理士、管理業務主任者、宅地建物取引士

# 目次

## 1 自己紹介

## 2 管理費、修繕積立金とは？

(1)マンション購入後の一般的費用、(2)戸建ての場合、(3-1,2)マンションの場合の管理の費用、  
(4)管理組合とは、(5)管理費とは、(6)修繕積立金とは

## 3 管理費、修繕積立金の支払いは大切！

## 4 支払わない人には？

## 5 誰が支払うの？

## 6 5年で消えるかも？！

## 7 事例（架空）の検討

## 8 まとめ

## 2 管理費、修繕積立金とは？

### (1) マンション購入後の一般的費用

マンションを購入した人が一般的に支払う費用

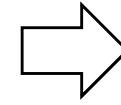
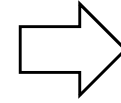
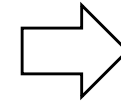
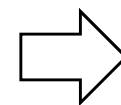
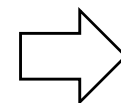
住宅ローン

固定資産税・都市計画税

管理費、修繕積立金

火災保険料、地震保険料

その他、駐車場代、駐輪場代、専用庭使用料、個人賠償責任保険料など・・・



支払先

金融機関

市町村

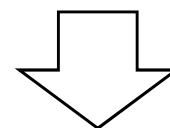
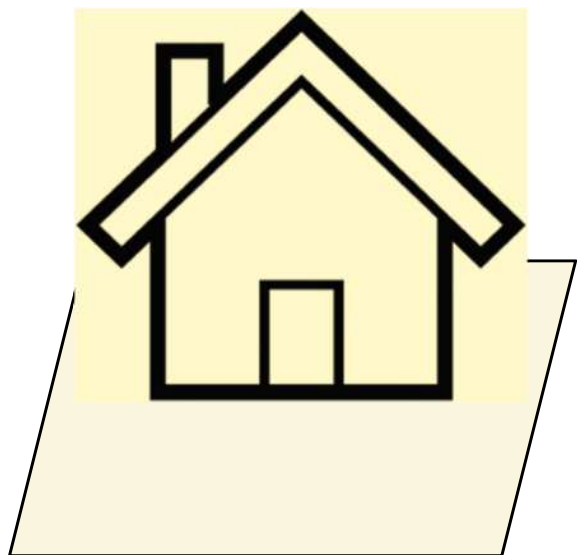
管理組合

保険会社

## 2 管理費、修繕積立金とは？ (2) 戸建ての場合

仮に戸建て住宅を購入した場合は？

土地、建物すべてが自己所有。



維持、修繕の費用は・・・

例：電球を取り替えたい

トイレが壊れたので新しいものに取り替えたい

台風で窓ガラスが割れたので付け替えたい

家の外壁タイルにヒビが入ったので張り替えたい

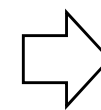
⇒すべて自己負担。

## 2 管理費、修繕積立金とは？ (3-1) マンションの管理の費用

では、マンションの一部屋を購入した場合は？

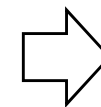


お部屋の中  
= 『**専有部分**』



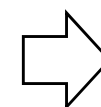
単独所有  
『**区分所有権**』

専有部分ではない建物の部分、  
附属物 = 『**共用部分**』 例：  
柱、外壁、屋上、エレベーター、  
給排水設備・・・



他のお部屋の  
所有者『**区分所有者**』との  
**共有**

敷地の権利 『**敷地利用権**』  
(所有権、借地権)

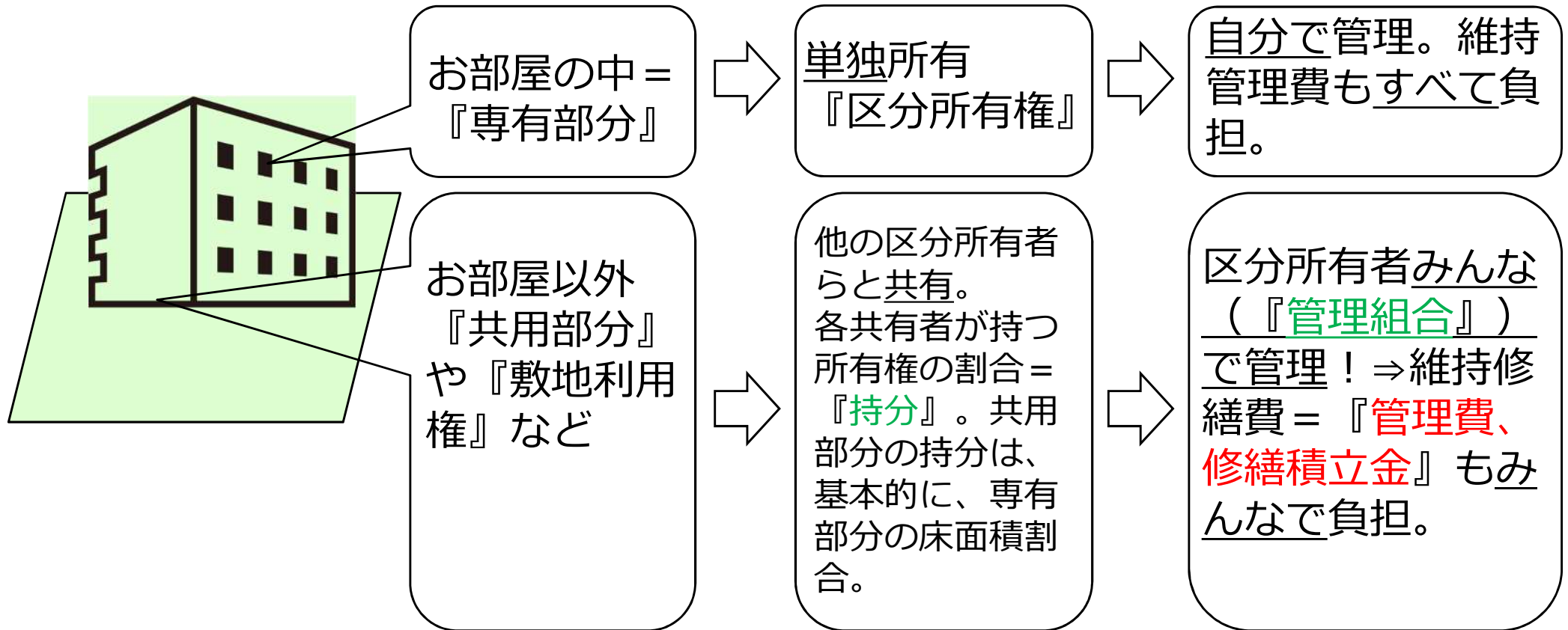


他の区分所有者  
との**共有**



## 2 管理費、修繕積立金とは？ (3-2) マンションの管理の費用

では、マンションの一部屋を購入した場合は？



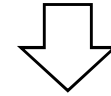
## 2 管理費、修繕積立金とは？

### (4) 管理組合とは

#### 『管理組合』

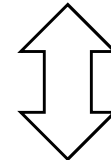


マンションの共用部分や敷地等はお部屋の持ち主（区分所有者）全員で共有している。



区分所有者全員で共用部分や敷地等を管理する団体（＝『管理組合』）となる。

※お部屋の持ち主（×：居住の有無、賃借人）になった時点で強制加入。加入の拒否、脱退はできない！



自治会：一定の区域に居住する人たちが任意に加入する団体。

## 2 管理費、修繕積立金とは？

### (5) 管理費とは？

管理費：マンションのお部屋の持ち主が、管理組合に対して支払う、  
マンションの**日常的な維持管理**に必要な費用。

一般的な算出方法：1年間で必要な費用を12ヶ月で割り、各お部屋の持分で負担。

具体的な使い道は？（標準管理規約（単棟型）第27条より）

① 管理員人件費

② 公租公課

③ 共用設備の保守維持  
費及び運転費

④ 備品費、通信費そ  
の他の事務費

⑤ 共用部分等に係る火  
災保険料、地震保険料  
その他の損害保険料

⑥ 経常的な補  
修費

⑦ 清掃費、消毒費  
及びごみ処理費

⑧ 委託業務費

⑨ 専門的知識を  
有する者の活用に  
要する費用

⑩ 管理組合の運  
営に要する費用

⑪ その他

## 2 管理費、修繕積立金とは？

### (6) 修繕積立金とは

修繕積立金：マンションのお部屋の持ち主が、管理組合に対して支払う、  
マンションの将来の計画的な修繕に必要な費用。

算出方法の一つ：30年間以上で必要な費用を年・月で割り、各お部屋の持分で負担。

具体的な使い道は？（標準管理規約（単棟型）第28条より）

① 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕

② 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕

③ 敷地及び共用部分等の変更

④ 建物の建替え及びマンション敷地売却に係る合意形成に必要な事項の調査

⑤ その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理

これらに充てるための借入れの返済金

# 目次

## 1 自己紹介

## 2 管理費、修繕積立金とは？

(1)マンション購入後の一般的費用、(2)戸建ての場合、(3-1,2)マンションの場合の管理の費用、  
(4)管理組合とは、(5)管理費とは、(6)修繕積立金とは

## 3 管理費、修繕積立金の支払いは大切！

## 4 支払わない人には？

## 5 誰が支払うの？

## 6 5年で消えるかも？！

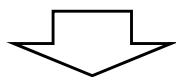
## 7 事例（架空）の検討

## 8 まとめ

### 3 管理費、修繕積立金は大切！

きちんと支払わない人がいるとどうなる？

日常の維持管理、計画的な修繕に必要な費用を、みんなで負担している。

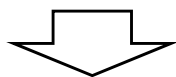


日常の維持管理ができない

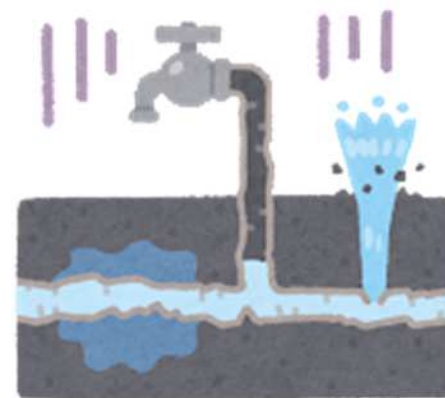
例：清掃が行き届かない

計画的な修繕ができない

例：配管本管の耐用年数がきれて、下の階に漏水した  
外壁タイルが落下し、通行人にけがを負わせた



区分所有者全員が、きちんと支払うことが大切！！





### 3 管理費、修繕積立金は大切！



(野洲市HP上の現在公開されている資料(平成30年度第1回野洲市空家等対策協議会次第(傍聴者用))より引用。)

管理組合による適切な管理ができていないと・・・

(極端な事例)

左の写真：外壁が崩れ、専有部分内が見えている。

右の写真：3階の手すりが地面まで落下している。

市による行政代執行により取り壊すことに。⇒行政代執行費用約1億1800万円を区分所有者らに請求とのこと。

# 目次

## 1 自己紹介

## 2 管理費、修繕積立金とは？

(1)マンション購入後の一般的費用、(2)戸建ての場合、(3-1,2)マンションの場合の管理の費用、  
(4)管理組合とは、(5)管理費とは、(6)修繕積立金とは

## 3 管理費、修繕積立金の支払いは大切！

## 4 支払わない人には？

## 5 誰が支払うの？

## 6 5年で消えるかも？！

## 7 事例（架空）の検討

## 8 まとめ



# 4 支払わない人には？

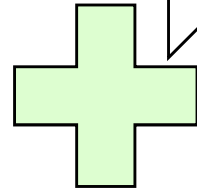
管理規約に従って支払わない人にはデメリットがある？

①支払わないといけない金額が増えます！

管理組合



管理費、  
修繕積立金



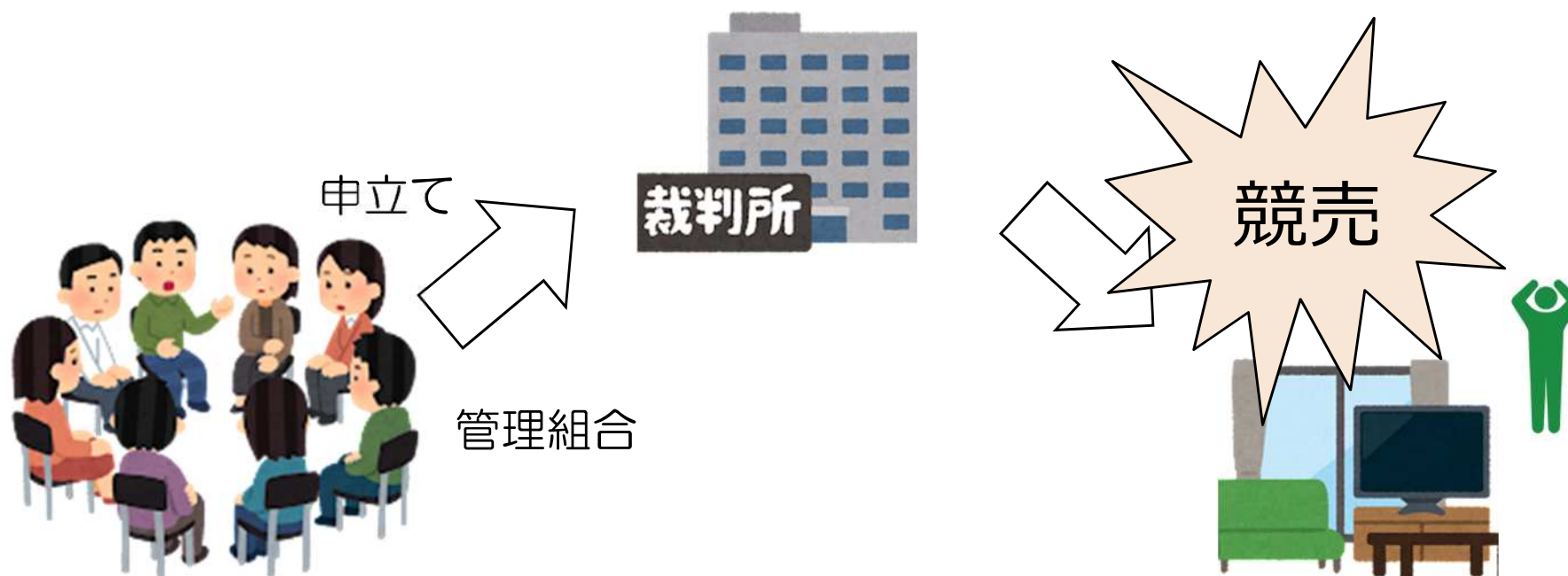
債務者

管理規約上の遅延損害金・弁護士費用等

# 4 支払わない人には？

管理規約に従って支払わない人にはデメリットがある？

②急に、お部屋が売られてしまうかもしれない！



# 目次

## 1 自己紹介

## 2 管理費、修繕積立金とは？

(1)マンション購入後の一般的費用、(2)戸建ての場合、(3-1,2)マンションの場合の管理の費用、  
(4)管理組合とは、(5)管理費とは、(6)修繕積立金とは

## 3 管理費、修繕積立金の支払いは大切！

## 4 支払わない人には？

## 5 誰が支払うの？

## 6 5年で消えるかも？！

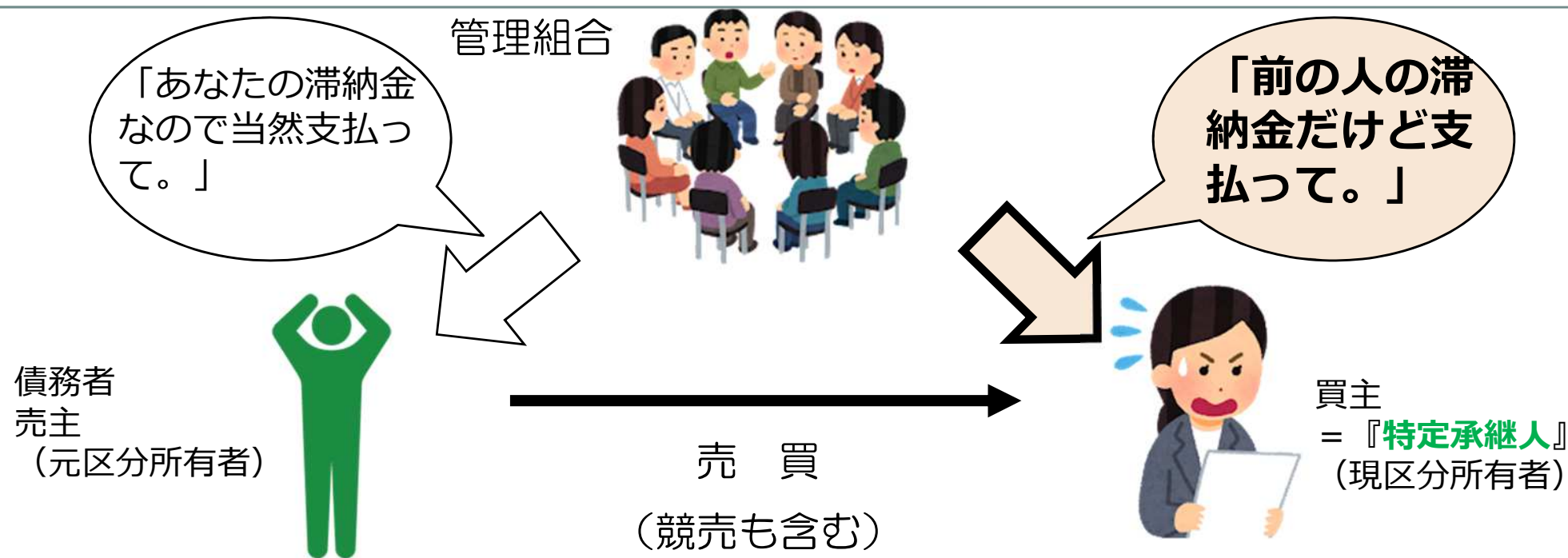
## 7 事例（架空）の検討

## 8 まとめ

## 6 誰が支払うの？

管理費、修繕積立金は、お部屋の所有者『区分所有者』が支払います。（×賃借人）

①持ち主が変わっても、新たな持ち主にも請求できます！（二重取りは×）

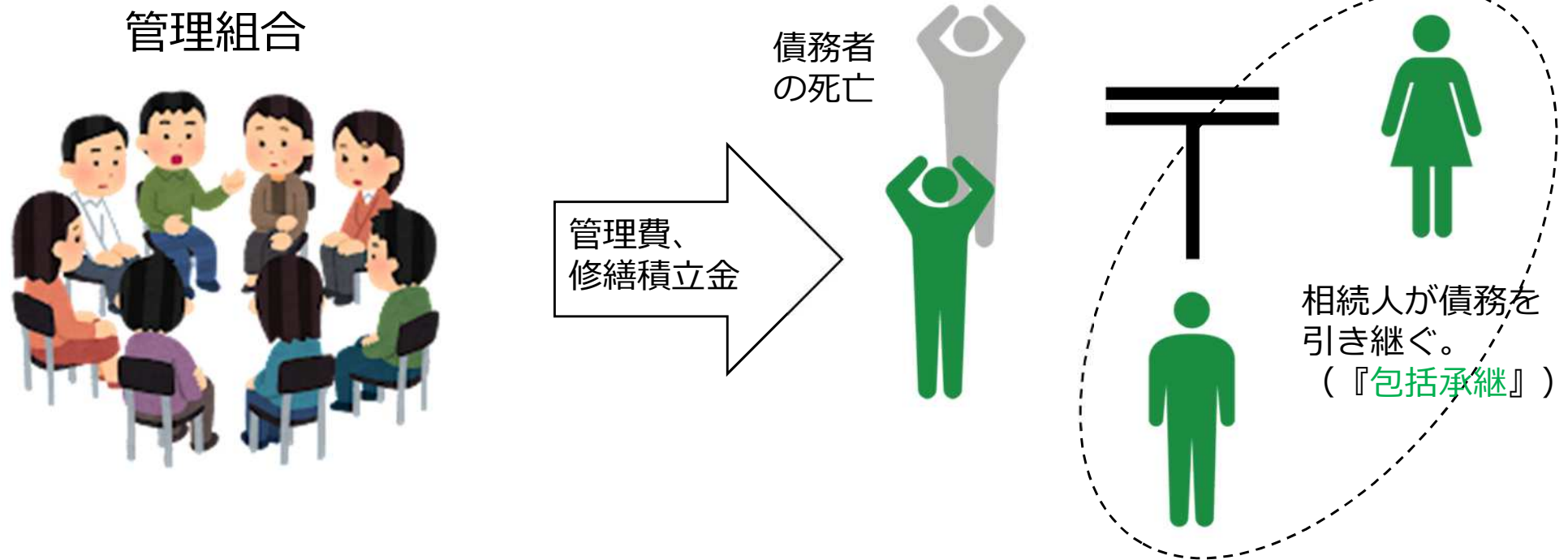


⇒中古マンションを購入予定の方は、仲介業者の重説（滞納の有無、金額）をよく聞いておきましょう！

## 6 誰が支払うの？

お部屋の持ち主が亡くなってしまった場合はどうすればよいのでしょうか？

②持ち主が亡くなって、相続人に請求できます。

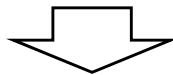


## 6 誰が支払うの？

亡くなった持ち主の相続人が分からない場合はどうすればよいのでしょうか？

（お一人暮らし等で誰が相続人が分からない場合）全部事項証明書を取得しよう！

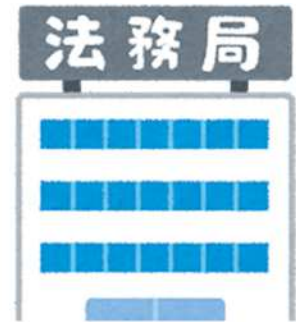
⇒相続を原因とする登記がなされていればOK！



何の手がかりもない場合は、弁護士等の専門家に依頼し、戸籍関係等および相続放棄等の調査を依頼しよう！



相続放棄している等で相続人がいない場合、（登記上、住宅ローンが残っていれば、金融機関の動きも見ながら）家庭裁判所に、相続財産清算人の申立てへ。



# 目次

## 1 自己紹介

## 2 管理費、修繕積立金とは？

(1)マンション購入後の一般的費用、(2)戸建ての場合、(3-1,2)マンションの場合の管理の費用、  
(4)管理組合とは、(5)管理費とは、(6)修繕積立金とは

## 3 管理費、修繕積立金の支払いは大切！

## 4 支払わない人には？

## 5 誰が支払うの？

## 6 5年で消えるかも？！

## 7 事例（架空）の検討

## 8 まとめ

# 5 5年で消えるかも？！

いつか全額支払ってくれたらいいよね？ ⇒ その時必要！ 時効もある！

管理組合



5年の  
消滅時効

管理費、  
修繕積立金



債務者

援用します

5年の消滅時効（改正前民法169条（最判平成16年4月23日）、改正後民法166条1項1号）

⇒ 5年経つ前に、訴訟などの時効の更新事由をとる必要がある！



# 目次

## 1 自己紹介

## 2 管理費、修繕積立金とは？

(1)マンション購入後の一般的費用、(2)戸建ての場合、(3-1,2)マンションの場合の管理の費用、  
(4)管理組合とは、(5)管理費とは、(6)修繕積立金とは

## 3 管理費、修繕積立金の支払いは大切！

## 4 支払わない人には？

## 5 誰が支払うの？

## 6 5年で消えるかも？！

## 7 事例（架空）の検討

## 8 まとめ

## 事例（架空）の検討

Aさんは、西宮ベストマンションの303号室を所有しており、今期、管理組合の理事長を務めています。同マンションの202号室のBさんは4年ほど前から管理費、修繕積立金を滞納していましたが、ここ数年間は感染症を理由に管理組合の活動が満足にできておらず、滞納金の回収はできていません。そんな中、半年前に、202号室が競売にかけられ、C不動産が落札しました。しかし、そのC不動産は、自分が所有者になって以降の管理費、修繕積立金は支払いますが、過去の滞納分については「Bさんが支払うと聞いている」として支払いません。（西宮ベストマンション管理規約には遅延損害金、弁護士費用等を債務者に請求できる旨の規定があります。）

Aさん（管理組合）としては、どうしていくべきでしょうか？

# 目次

## 1 自己紹介

## 2 管理費、修繕積立金とは？

(1)マンション購入後の一般的費用、(2)戸建ての場合、(3-1,2)マンションの場合の管理の費用、  
(4)管理組合とは、(5)管理費とは、(6)修繕積立金とは

## 3 管理費、修繕積立金の支払いは大切！

## 4 支払わない人には？

## 5 誰が支払うの？

## 6 5年で消えるかも？！

## 7 事例（架空）の検討

## 8 まとめ

## 7 まとめ（『管理費と修繕積立金』）

○管理費とは、マンションの日常的な維持管理に必要な費用。

○修繕積立金とは、マンションの将来の計画的な修繕に必要な費用。

○区分所有者みんなで負担しているから、誰かが支払わないと、マンションの維持、修繕ができなくなって、区分所有者全員が困る上、マンション以外の人にも迷惑をかけるかもしれないから、管理費、修繕積立金を全員がきちんと支払うことは極めて重要！

○管理費、修繕積立金を支払わなかったら、遅延損害金や弁護士費用等が上乗せされるかもしれない、また、急に競売されてしまうかもしれない！

○管理費、修繕積立金は、新たな持ち主（特定承継人）にも請求できる。

○相続人にも請求できる。相続人が分からない時は、登記を取って、専門家に相談しよう。

○管理費、修繕積立金は、5年の消滅時効にかかるので、早めの対応が肝心。

以上



終了

ご視聴ありがとうございました。