

管理組合は修繕積立金を値上げできるか。 ～積立金の値上げ議案に対するネガティブな質疑の6類型～



管理組合の修繕積立金不足が問題になって久しい。積立金不足を解消するには、積立金を値上げする必要があるが、総会で可決するのはなかなか厳しい議案のようである。

管理組合の理事の多くは輪番制である。積立金の値上げ議案が審議される総会では区分所有者から多くの質問が出る。多くの人は、自分が理事長になった年に積立金の値上げをしたくはないだろう。そのため、この議案の上程には及び腰になると想定される。

積立金の値上げ議案に関する質疑応答の傾向をまとめたものは筆者の知る限り存在しない。こうしたことから、理事長の不安を解消する手段はなく、積立金の値上げ不足の対応はますます後手になっていく。

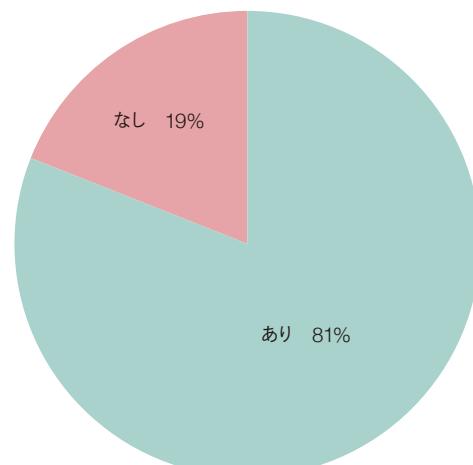
2015年8月から2021年7月までの6年間に積立金の値上げを総会の議案とした1,694組合3,316議案のうち、無作為に1,086組合(調査率64%)2,531議案(調査率76%)を抽出し、その内容を調査した。

今回は、この分析結果から、値上げに対してネガティブな意見を述べた区分所有者の発言内容を分類し、適切な積立金の値上げについて合意形成を図るにはどのようにしたらよいかを考察し、総会前に準備できる質疑応答への対応策をまとめた。

1. 質疑応答の有無

■図1 積立金値上げ議案における質疑応答 N=2,531

積立金の値上げ議案について、議事録に「特に質疑応答はなく、原案通りに可決された」等の記載がある議案は483件(19%)、何らかの質疑応答がある議案は2,048件(81%)であった(図1参照)。



2. 質疑の内容

何らかの質疑応答の記載がある議案2,048件の質疑の内容は、図2のとおりである。

■図2 質疑の内容とその数 N=2,048

特定の項目が長期修繕計画にあることの確認

駐車場の修繕、使用方法の見直し要望

今回の値上げで足りるのか

値上げ肯定意見

管理会社への不信

今後も値上がりするのか

とにかく反対

修繕周期を延ばすべき

経費(一般会計・積立金会計)削減要望

値上げの根拠

長期修繕計画の工事金額は相見積もりをとったのか

値上げしても不足する分はどうするのか

経費(長期修繕計画上の工事費用)削減要望

理事会の検討経緯

周辺マンションとの金額比較

販売時の説明との相違

持分割合に関する理解不足

長期修繕計画の根拠

増額幅が大きい

国土交通省ガイドラインとの比較

もっと段階的な増額を検討すべき

再審議要望

決議の方法

管理業務委託費の減額要望

一般会計から積立金会計への資金移動

次回の大規模修繕工事の時期や内容

専門委員会で検討すべき

引き落としに関するもの

借入れも検討すべき

将来の増額も決議の範囲にはいるのか

従前の長計と現在の長計の差異

用語の質問

委任状、議決権行使書の提出数

滞納者に対する対応

アンケート調査を実施すべき

過去の改定履歴

アンケート結果を開示してほしい

各住戸の具体的金額

議案と直接関係なし

一時負担金に対する肯定意見

建替えに関する質問

普通決議か特別決議か

積立金の上限設定

アンケート結果と異なる議案である

一時負担金の発生の有無に関する質問

一時負担金に対する否定意見

積立金が高いと売買しにくくなる

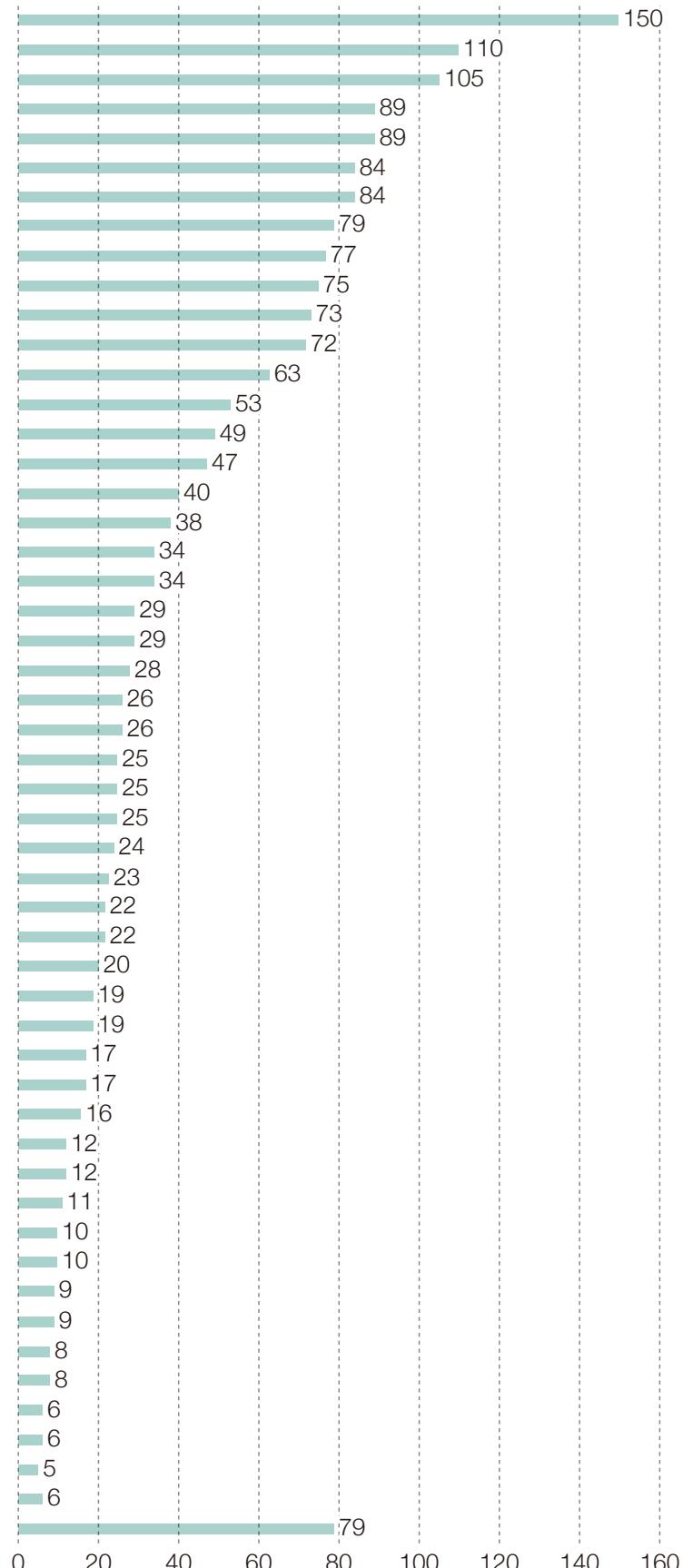
もっとほかの案はないのか

修繕積立基金に関する質問

すまいる債に関するもの

議事録詳細記述なし

その他



それぞれの質疑における具体的な質問例は表1のとおりである。

■表1

質疑応答内容	質疑数	具体例
特定の項目が長期修繕計画にあることの確認	150	<ul style="list-style-type: none"> ●専有部分の給水管更新工事は長期修繕計画に入っているのか。入っているとしたら、専有部分は除外すべきではないか。 ●照明器具の交換工事はLED化を見込んでいるのか。 ●バルコニーの雨水管から漏水している。これは長期修繕計画のどこに入っているのか。まだ計画工事が先の場合、自分の家の前だけ工事してもらえるのか。 ●玄関ドア交換工事やサッシの交換工事が計画に入っている。住戸ごとに状況は異なるはずであり、全戸一斉にやる必要はない。老朽化した順に実施すれば工事費用は下がるはず。
駐車場の修繕、使用方法の見直し要望	110	<ul style="list-style-type: none"> ●駐車場使用料は積立金会計に全額充当するべき。 ●駐車場に関する修繕費用は、駐車場使用者だけで負担するべき。 ●駐車場未利用者の積立金は安く設定するべき。 ●機械式駐車場の修繕費用が高すぎる。本当にこんなにかかるのか。 ●積立金が不足しているのは、駐車場が空いているからではないか。何台空いていて、何か対策したのか。積立金の改定より駐車場使用料の改定が先ではないか。 ●機械式駐車場の平面化は検討したのか。
今回の値上げで足りるのか	105	<ul style="list-style-type: none"> ●今回値上げすると、第何期まで値上げしないで済むのか。 ●今回値上げすれば、次回の大規模修繕工事は実施できるのか。
管理会社への不信	89	<ul style="list-style-type: none"> ●積立金が不足することになったのは、管理会社のアドバイスが不足していたためである。 ●管理会社はこの状況をいつから知っていたのか。
とにかく反対	84	<ul style="list-style-type: none"> ●生活に支障が出るから反対。 ●積立金の値上げなどという話は今まで聞いていない。 ●このマンションを購入して失敗だった。
今後も値上がりするのか	84	<ul style="list-style-type: none"> ●今回値上げすれば、今後は最後まで(建替え等の時まで)と値上げしないで済むのか。 ●今回値上げすれば、今後は値上げしないと約束してほしい。 ●今回値上げすれば、第何期まで値上げしないで済むのか。
修繕周期を延ばすべき	79	<ul style="list-style-type: none"> ●大規模修繕工事の修繕周期を長く設定すれば、値上げしないで済むのではないか。 ●○○工事の修繕工事を○年に延ばして計画しなおしてほしい。
経費(一般会計・積立金会計)削減要望	77	<ul style="list-style-type: none"> ●積立金を値上げするのではなく、まずは一般会計や積立金会計の削減策を実施するべき。 ●管理会社に支払う管理業務委託費を減額するべき。 ●清掃は自分たちで実施したらどうか。 ●細かな破損、汚損等は工事を実施せず、そのまま我慢することも検討すべき。
値上げの根拠	75	<ul style="list-style-type: none"> ●値上げの根拠がわからない。 ●値上げの根拠となる長期修繕計画の説明が不足している。
長期修繕計画の工事金額は相見積もりをとったのか	73	<ul style="list-style-type: none"> ●長期修繕計画にある工事金額が高い。複数社から見積りを取得したのか。 ●コロナ禍が過ぎれば価格の高騰も落ち着くはず。その後に見積りを取得しないおせば、工事費用も変わらざるはづではないか。 ●(管理会社に対して)工事費用を値引きしてもらえないのか。 ●(理事会に対して)工事費用の単価の精査はしたのか。 ●工事費用の内訳明細書を提示してほしい。

質疑応答内容	質疑数	具体例
値上げしても不足する分はどうするのか	72	<ul style="list-style-type: none"> ● 今回値上げしても、長期修繕計画上〇期には不足する計画になっている。不足分はどうするつもりなのか。 ● 値上げしても不足する場合は一時負担帰任になるということか。 ● 不足する計画を立案することはどうなのか。将来への問題の先送りなどではないのか。 ● 不足した場合は借り入れになるのか。借金をしている管理組合は資産価値が下がるのではないか。
経費(長期修繕計画上の工事費用)削減要望	63	<ul style="list-style-type: none"> ● 長期修繕計画の〇〇工事の費用が高い。この工事費用を削減した計画にしてはどうか。 ● 長期修繕工事通りに工事をするのではなく、実際の工事の時はそれ以下になるような減額交渉をしてほしい。
理事会の検討経緯	53	<ul style="list-style-type: none"> ● 理事会で今までどのような検討をしたのか説明してほしい。 ● 理事会では全員一致でこの議案になったのか。
周辺マンションとの金額比較	49	<ul style="list-style-type: none"> ● 周辺のマンションの積立金の相場を教えてほしい。 ● 周辺のマンションと比較してこのマンションは積立金が高い。 ● 隣のマンションの積立金は〇円である。当マンションとの金額差は何か。
販売時の説明との相違	47	<ul style="list-style-type: none"> ● 販売時には積立金は値上がりしないと聞いた。 ● 販売時の長期修繕計画の工事費用と、実際にかかった今までの工事費用の差異はあるのか。 ● 販売時に長期修繕計画は〇年計画と聞いた。現在□年の経過であるのに変更しなければならないのはなぜか。
持分割合に関する理解不足	40	<ul style="list-style-type: none"> ● 1階住戸はエレベーターを利用しないので、エレベーター分の修繕工事費を除いた積立金とするべき。 ● 各住戸ごとに積立金の金額が異なるのはなぜか。 ● 各家庭の状況に応じて、積立金の金額を変更するべき。 ● 議案にあるA案、B案を住戸ごとに選択できるようにすべき。
長期修繕計画の根拠	38	<ul style="list-style-type: none"> ● 長期修繕計画は何に基づいて作成しているのか。 ● 長期修繕計画の数字の根拠に責任を持つのは誰か。
国土交通省ガイドラインとの比較	34	<ul style="list-style-type: none"> ● 積立金ガイドラインでは、当マンションの積立金は平均値に入っているにもかかわらず積立金を値上げしなければならないのはなぜか。 ● 積立金ガイドラインより高い。値上げの必要はない。
増額幅が大きい	34	<ul style="list-style-type: none"> ● 増額幅が大きすぎる。
再審議要望	29	<ul style="list-style-type: none"> ● 今日、ここで決議するのは性急すぎる。再審議するべき。 ● これだけ意見が出ているのだから、決議するべきではない。
もっと段階的な増額を検討すべき	29	<ul style="list-style-type: none"> ● いきなり〇円の値上げではなく、細かく段階を刻んで〇円にすることはできないのか。
決議の方法	28	<ul style="list-style-type: none"> ● 議案より下げた金額で決議することはできないのか。 ● 長期修繕計画の変更決議と積立金の値上げの決議は同時にすべき。 ● アンケート時に反対した人が委任状を出しているのは意味が理解できていないのではないか。反対票として取り扱うべき。
一般会計から積立金会計への資金移動	26	<ul style="list-style-type: none"> ● 一般会計の余剰金を積立金会計に充当すれば、積立金を値上げしないで済むのではないか。 ● 一般会計から積立金会計に資金移動することは長期修繕計画に見込まれていないのか。
管理業務委託費の減額要望	26	<ul style="list-style-type: none"> ● 積立金が不足する原因是管理会社の提案不足ではないか。その分を損害賠償として管理業務委託費を減額してほしい。 ● 資金不足の解決策として、管理員の勤務時間を減らす、清掃は自分たちで実施するなど検討したい。

質疑応答内容	質疑数	具体例
引き落としに関するもの	25	<ul style="list-style-type: none"> ●引き落とし開始はいつからか。 ●引き落とし金額の変更は各住戸に通知がされるのか。 ●引き落とし金額の変更に際して書類の提出は必要か。
専門委員会で検討するべき	25	<ul style="list-style-type: none"> ●このような重大な議案は、専門委員会を立ち上げてそこで検討してから議案化するべき。
次回の大規模修繕工事の時期や内容	25	<ul style="list-style-type: none"> ●次回の大規模修繕工事の時期と内容を教えてほしい。 ●次回の大規模修繕工事の検討はいつから始めるのか。
借入れも検討するべき	24	<ul style="list-style-type: none"> ●値上げではなく、不足する分を借り入れることは検討したのか。 ●借り入れをした場合は、積立金を値上げしないで済むのか。
将来の増額も決議の範囲にはいるのか	23	<ul style="list-style-type: none"> ●長期修繕計画を決議すると、資金計画表の段階増額方式を承認したことになる。将来の値上げも承認したことになってしまうのか。 ●今回の値上げは承認するが、将来の値上げには反対。将来の値上げは含まないことを議事録に明記してほしい。
用語の質問	22	<ul style="list-style-type: none"> ●議案の中にある〇〇の意味は何か。 (修繕積立基金、段階増額方式、均等法式、積立金ガイドライン等)
従前の長計と現在の長計の差異	22	<ul style="list-style-type: none"> ●前回承認された長期修繕計画と、今回提示されている長期修繕計画の違いは何か。 ●長期修繕計画の新旧対照表を作成してほしい。 ●分譲時の長期修繕計画から今までの長期修繕計画の変更履歴を明示してほしい。
委任状、議決権行使書の提出数	20	<ul style="list-style-type: none"> ●委任状、議決権行使書の賛成票は何戸あるのか。 ●委任状、議決権行使書で可決することが決まっているなら、総会開催する意味がない。出席者だけで決議するべき。
アンケート調査を実施するべき	19	<ul style="list-style-type: none"> ●このような重大な議案については、事前にアンケート調査を実施するべき。
滞納者に対する対応	19	<ul style="list-style-type: none"> ●総会に滞納者が出席していないが、値上げの決議をしてもいいのか。 ●値上げをしても滞納が増えるだけではないのか。滞納者に対する対応も同時に考えるべきではないか。
アンケート結果を開示してほしい	17	<ul style="list-style-type: none"> ●総会前にアンケート調査をしたはず。その結果を開示してほしい。 ●アンケート調査の時に、値上げに反対する人は何人いたのか。
過去の改定履歴	17	<ul style="list-style-type: none"> ●今まで積立金の値上げはあったのか。 ●前回値上げしたのはいつか、何パーセント値上げしたのか。
各住戸の具体的金額	16	<ul style="list-style-type: none"> ●〇号室はいくらになるのか。 ●各住戸の管理費、積立金の支払額一覧表を添付してほしい。
一時負担金に対する肯定意見	12	<ul style="list-style-type: none"> ●積立金を値上げするより、一時負担金を支払う方がよい。 ●一時負担金を視野にいれて再検討するべき。
建替えに関する質問	11	<ul style="list-style-type: none"> ●長期修繕計画に建替え費用は含まれているのか。 ●修繕のことばかりでなく、建替えも視野にいれて考える時期にきているのではないか。 ●当マンションは建替えできるのか。
積立金の上限設定	10	<ul style="list-style-type: none"> ●積立金はどこまで値上がりするのか。 ●積立金はこれ以上、上がらないという金額の上限設定をするべき。
普通決議か特別決議か	10	<ul style="list-style-type: none"> ●積立金の値上げ議案は、普通決議ではないか。 ●積立金の値上げ議案は、特別決議ではないか。
一時負担金の発生の有無に関する質問	9	<ul style="list-style-type: none"> ●一時負担金が発生する可能性はあるのか。 ●今回値上げしなかった場合、〇期の大規模修繕工事に一時負担金はいくらかかるのか。

質疑応答内容	質疑数	具体例
アンケート結果と異なる議案である	9	<ul style="list-style-type: none"> ●アンケート調査を実施した結果では、A案が多数だったのに、B案が議題となっているのはなぜか。 ●アンケート調査の結果とは異なる議案である。アンケート調査を実施した意味がない。
積立金が高いと売買しにくくなる	8	<ul style="list-style-type: none"> ●積立金の高いマンションは、売却の時のデメリットとなる。 ●不動産会社から積立金が高いマンションは売りにくいと言われたことがある。
一時負担金に対する否定意見	8	<ul style="list-style-type: none"> ●一時負担金は払えない住戸も出てくると思われる。 ●一時負担金はリスクが高い方法である。
議事録詳細記述なし	6	(議事録に「質疑応答の結果、本議案は可決した。」等の記載があり、詳細な質疑の内容が記載されていないもの)
修繕積立基金に関する質問	6	<ul style="list-style-type: none"> ●修繕積立基金は何に使ったのか。 ●修繕積立基金は誰が払ったのか。
もっとほかの案はないのか	6	<ul style="list-style-type: none"> ●積立金を値上げするのではなく、他の案で修繕工事を賄える方法はないのか。
すまい・る債に関するもの	5	<ul style="list-style-type: none"> ●すまい・る債の満期時期はいつか。 ●すまい・る債を取り崩しても積立金は不足するのか。
値上げ肯定型	89	<ul style="list-style-type: none"> ●将来に向けて積立金の値上げをすることに賛成。 ●資産価値の向上のために定期的に値上げはしていくべき。
議案と直接関係なし	12	(日常生活において発生した苦情等、積立金の値上げには直接関係しない質疑)
その他	79	

3.ネガティブな質疑の6類型

■図3 質疑の類型 N=2,531

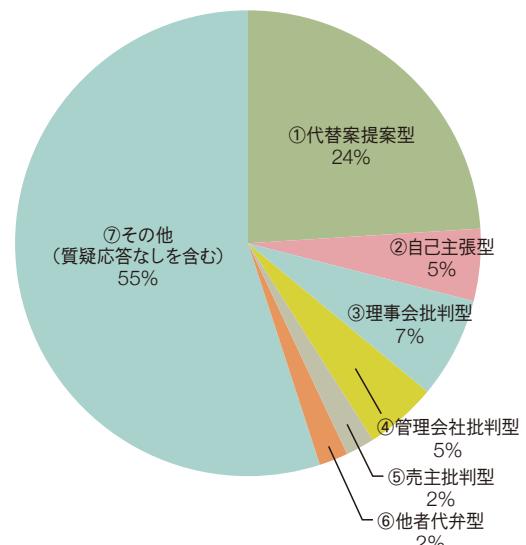
さらに質疑は、議案に対してどのような立場で発言されているのかにより分類することができる。特に値上げに対してネガティブな発言では、同じ質疑の内容でも、誰に向けられた質問や意見なのか、どのような質問形式なのかによってそれを受けた議長や議長の指名する者の回答が異なっている。

こうした質疑応答の形式について分析したところ、代替案提案型、自己主張型、理事会批判型、管理会社批判型、売主批判型、他者代弁型の6類型に分類されることが分かった(図3参照)。

それぞれの類型における特徴的な発言は表2の通りである。

■表2

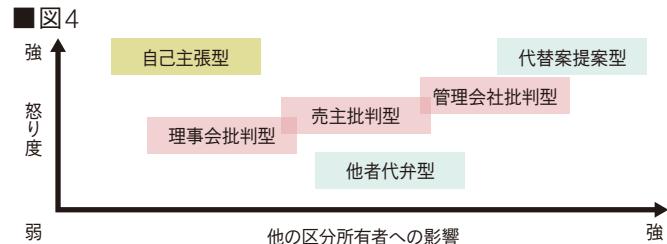
類型	特徴的な発言
①代替案提案型	<ul style="list-style-type: none"> ●修繕積立金の値上げより経費の圧縮のほうが先。積立金の値上げは一般会計も含めて削減策を実施してからにすべき。 ●段階増額の方法をさらに細分化して増額する方法を検討してほしい。 ●○○工事の修繕周期を○年に延長したらどうか。 ●長期修繕計画の○○費用は相見積もりを取得するなどすれば圧縮できるのではないか。



類型	特徴的な発言
②自己主張型	<ul style="list-style-type: none"> とにかく反対。 今までそのような話は聞いていない。突然言われても困る。 積立金の高いマンションは資産価値が下がる。
③理事会批判型	<ul style="list-style-type: none"> 理事会内でどのような検討がされてきたのか。情報開示が足りない。 アンケート調査などきめ細やかな合意形成に向けての取り組みをしていない。決議は時期尚早ではないか。
④管理会社批判型	<ul style="list-style-type: none"> 管理会社は積立金を値上げして利益を得るつもりだろう。そのような提案には応じない。 値上げしなければならない状態になったのは今まで管理会社の提案が不足していたからである。管理会社の賠償責任を追及し、管理業務委託費を減額して、その分を積立金に充当するべき。
⑤売主批判型	<ul style="list-style-type: none"> 積立金を値上げするような話は販売時に説明を受けていない。 販売時の修繕積立金の見通しが違っていたのではないか。売主の責任を追及すべき。 建物の劣化が他のマンションと比較して早いのではないか。建物の瑕疵として売主の責任を追及し、工事費用の一部を負担させるべき。
⑥他者代弁型	<ul style="list-style-type: none"> 年金生活者やコロナで生活が厳しい人もいるだろう。今の時期の値上げはそういう方に配慮して検討するべきではない。 今後、高齢化が進む中で積立金だけが値上げありきで計画されているのは高齢者の多いこのマンションの対策としてどうなのか。

4. ネガティブな質疑の6類型と他の区分所有者への影響

総会議事録を読んでも、直接、発言者の感情の強弱が推測できるわけではないが、ネガティブな意見の場合、議事録の文脈から感情を読み取ることはできる。「怒り度」ともいるべき感情の強弱と、他の区分所有者の質疑への影響度合いをイメージ図に表すと図4のようになる。



自己主張型は議事録の文脈から発言者本人の「怒り度」は伝わってくるが、具体的な根拠がないことから、その後の総会の審議において他の区分所有者がその発言に追随する可能性は低いだろう。

管理会社批判型、売主批判型、理事会批判型はいずれも他者に対する非難を軸とする発言である。その中でも管理会社批判型は「怒り度」が高く、他の区分所有者がそれに追随する傾向がある。総会の場に出席している中で、「値上げ」という共通の問題に対し、管理会社だけが部外者であり、かつ企業と顧客という関係の中で「批判しやすい」存在であることが拍車をかけているのだろう。

理事会批判型は、理事長から質疑に対して丁寧な説明がされれば、そのまま終了してしまうことが多い。同じ区分所有者同士でもあり、面と向かってはなかなか言いにくいこともあるのだろう。

他者代弁型は、自己主張型の主語を「私は」から「他の区分所有者の方は」に変換した形である。「高齢の方は」「厳しいご家庭の方は」等、別の立場を代弁する形で発言をしているため「怒り度」は伝わってこない。一方で、他の区分所有者を主語としながらも、実際は、本人の隠れた本音を第三者的に発言している可能性もある。

代替案提案型の発言は最も他の区分所有者にも影響していると考えられる。代替案の実現可能性が高く、建設的な提案である場合は、その後の総会も建設的に終了しているが、非現実的か、または実現できるにしても相当の時間を要する提案である場合は、議案の審議が他の方向に進んでしまい、結果として決議しなかったり、否決につながっていたりするケースもある。

5. 考察

類型別に質疑応答の内容とその対応を考えてみる。

5-1. 代替案提案型

ネガティブな質疑の6類型のうち最も影響力のある代替案提案型の典型的な質疑応答の流れを再現する。

- A. 積立金が不足しているのは、駐車場に空きが多いからではないか。収益のあがらない機械式駐車場に多額の修繕費をかける必要はない。積立金の値上げより駐車場空き対策が先だろう。
- B. 周辺の駐車場と比較して駐車場使用料が高いと思う。積立金を値上げするより駐車場使用料を値下げして稼働率を上げるのがよいと思う。
- C. 他のマンションでは、機械式駐車場を一部平面化したという話を聞いたことがある。台数が減らせば修繕費も減るだろ
- D. 意見のあった案に対してシミュレーションを提示してほしい。こんなに意見が出るというのは理事会の検討が不足しているということ。管理会社のサポートにも疑問が残る。本総会では決議すべきではない。値上げに関しては次期理事会で検討するべきだ。

この審議では、次のような論点が交錯している。

- ① 駐車場の修繕に多額の費用がかかること
- ② 駐車場に空き区画が多いこと
- ③ 駐車場使用料が周辺相場に比較して高いこと
- ④ 機械式駐車場のコスト削減には機械式駐車場の平面化などの対策方法もあること

積立金の値上げを審議していたはずであるが、駐車場使用料の設定や機械式駐車場の平面化工事に論点が拡散している。これらの意見を反映した長期修繕計画と積立金をシミュレーションしようとするなら、少なくとも次のような収入と支出のパターンを検討することになる。

- (ア) 駐車場使用料を変動させた収入シミュレーション
- (イ) 機械式駐車場の平面化工事を実施する場合の工事支出シミュレーション
- (ウ) 機械式駐車場の平面化工事を実施する場合の駐車場台数の変動に応じた収入シミュレーション

上記3通りの変動要素を組み合わせて、それぞれに3通りずつの計画を作成したとすると、27通りの長期修繕計画が必要となる。

たとえ27通りの長期修繕計画を策定したとしても「積立金の値上げをしたくない」という心理状態に置かれたままの区分所有者に、その中から管理組合にとって最も適切な計画を選択するのは難しい。筆者の経験上、すでに積立金を値上げしなければならない状況にあるマンションにおいて「積立金を値上げせず、駐車場使用料を値下げした。」という結論が出たような事例はない。シミュレーションを繰り返す管理組合は、理想の結論を求めて混迷が続くことになりかねない。

代替案提案型への対応

提案された代替案を採用できるのか、できないのかに対して「調査してからご回答します。」といった回答の場合、提案がどんどん拡大していく可能性がある。代替案が出た場合に「その案はすでに検討し廃案しています。」「その案は実現可能性が極めて低いと思われます。」などの回答ができるようにする必要がある。

過去に理事会にて検討した工事や過去の修繕履歴などは事前に用意しておくとよいだろう。

長期修繕計画の位置づけに理解を

積立金の金額の根拠となるのは、長期修繕計画である。しかし、長期修繕計画とそれに伴う資金計画は、数多

くの変動要素からなっている。修繕周期を変更したり、工事内容を変更したりすれば、無限の数の長期修繕計画が立案できる。積立金の金額の妥当性を追求しようとすると、無数の長期修繕計画を検討せざるを得なくなる。

長期修繕計画はあくまでも「めやす」にすぎない。工事金額にしても工事会社に見積書を取得している訳ではない。実際の工事費用とは大きく乖離することもある。こうした長期修繕計画の内容への理解が必要である。数年に一度、長期修繕計画について説明の場があるのでは理解は進まない。少なくとも年1回は長期修繕計画とは何かを確認する機会があってもいいだろう。

5-2. 管理会社批判型

積立金の値上げの提案や長期修繕計画の説明は、ある程度の専門的な知識も必要とすることから、議事録を確認すると、区分所有者からの質問に対し、理事ではなく、管理会社が回答しているケースが多い。

ただし、6種類の質問の型のうち「管理会社批判型」から議論が始まっている場合は、管理会社が回答することによって、論点が積立金の値上げから管理会社批判に移りやすい。

管理会社は総会の場において値上げの当事者ではなく、かつ企業と顧客という関係から批判の対象となりやすい。積立金の値上げ提案というより、管理会社に対する損害賠償請求事案と化しているような極端なケースさえ見受けられる。

管理会社批判型への対応

積立金値上げ議案の場合、冒頭の説明はもとより、管理会社から回答すべき質問以外は、理事から説明するほうが理解を得られやすい。事前に想定問答集を用意しておき、理事の間で共有しておくべきだろう。

5-3. 理事会批判型

管理会社批判型と比較して理事会批判型は数は多いが「怒り度」は低い。この型の質問として特に多いのが、アンケート調査に関するものである。

① 値上げに反対するか賛成するかを問うアンケート調査の場合

このケースでは「反対意見が多いのに、なぜ値上げが総会の議案になっているのか。」などの理事会の審議への不信感を生じさせている。

情報提供がないまま、値上げに賛成するか、反対するかを二者択一形式で調査した場合、反対が圧倒的に多くなるのは当然だ。過去の修繕履歴、将来の修繕工事予測、そうした情報の提供を受けて、初めて値上げについて賛成か、反対かの判断がされるべきである。アンケート用紙だけでなく、他に十分な資料を添付する必要があるだろう。

② 値上げ額について複数の案から1つを投票させるアンケート調査の場合

このケースでは総会の開催時に、アンケート結果とは異なる増額案を議案とした場合、次のような質問や不信感を生じさせている。

- アンケートの多数意見と異なる値上げ幅の案が議題になっているのはなぜか。
- アンケートと異なる議案にするなら、アンケート調査の意味がない。
- 値上げありきでアンケート調査をしている。増額幅を問うアンケートはおかしい。

総会議案書にアンケート結果と異なる議案としたことについて十分な説明が必要であろう。

③ アンケート調査結果を告知していない場合

アンケート調査には、その回答結果を区分所有者に告知すべきである。それがされていない場合に「アンケート結果の報告がないのはなぜか。」という質問がある。さらに「アンケートの結果を知らせたくない理由があるのか。」といった質問に発展しているケースもある。

④総会において議長への委任状、議決権行使書で可決が決定している場合

総会開催の前に理事長あてに提出された委任状や議決権行使書が出席予定組合員数の過半数に達している場合、総会の開催前にほぼ可決することが決定している。

アンケート結果において反対数が多い場合に、この委任状の取扱いに異議が出ている。

●事前アンケートで反対した人が委任状を出しているのは、委任状の意味がわからっていないのではないか。

本人の意思であるアンケートの賛否を優先して採決すべき。

●総会の場で審議してから決定すると思っていたのに、委任状と議決権行使書で可決することが決まっていたのなら、総会を開催する意味がない。総会に出席した人だけで決議すべき。

こうした意見を未然に防ぐために、アンケート結果は理事会の審議の上の参考資料であり、総会の議案の提出はあくまでも理事会の決議事項であることを伝えておく必要があるだろう。

積立金の値上げが定期的に可決し、計画的な修繕がされているマンションは、区分所有者の長期修繕計画の理解が浸透し、総会における区分所有者の発言の型に応じた理事長のファシリテーションが適切になされている管理組合である。十分な議論が尽くされ、適切な積立金が積み立てられていく参考資料になれば幸いである。

このレポートの執筆者

大和ライフネクスト株式会社 マンションみらい価値研究所 久保 依子