

いつでもそばに。マンション管理のお役立ち情報マガジン。

CYBERHOME

サイバーホーム

February 2014
Vol.

14



特集

管理費等の

滞納金

食い止める！管理費等の滞納金

- ・滞納期間別 対応のポイント
- ・被害を最小限に抑える対策
- ・滞納金FAQ

インターネット設備の異常に迅速に対応

これ食べてみました 今回の逸品

★「カスタマー・ディライト宣言」★「さぬきのめざめ」



ひなまつり

古代中国で、季節の変わり目に健康を願う厄払いをしていたことが起源。日本もこれに習い三月初め、ひとがたに災厄を託して、川などに流すことが行われました。

やがて、これに貴族のひいな(人形遊び)が結びつき、三月三日は人形で遊ぶ「習慣が生まれ、江戸時代には、男女一対の人形を、特に「おひなさま」と尊んで飾るようになります。「おひなさま」の「お祭り」という意味から、この日を「ひなまつり」と呼びます。女の子の誕生を祝い、健やかな成長と幸せを祈る風習の誕生です。

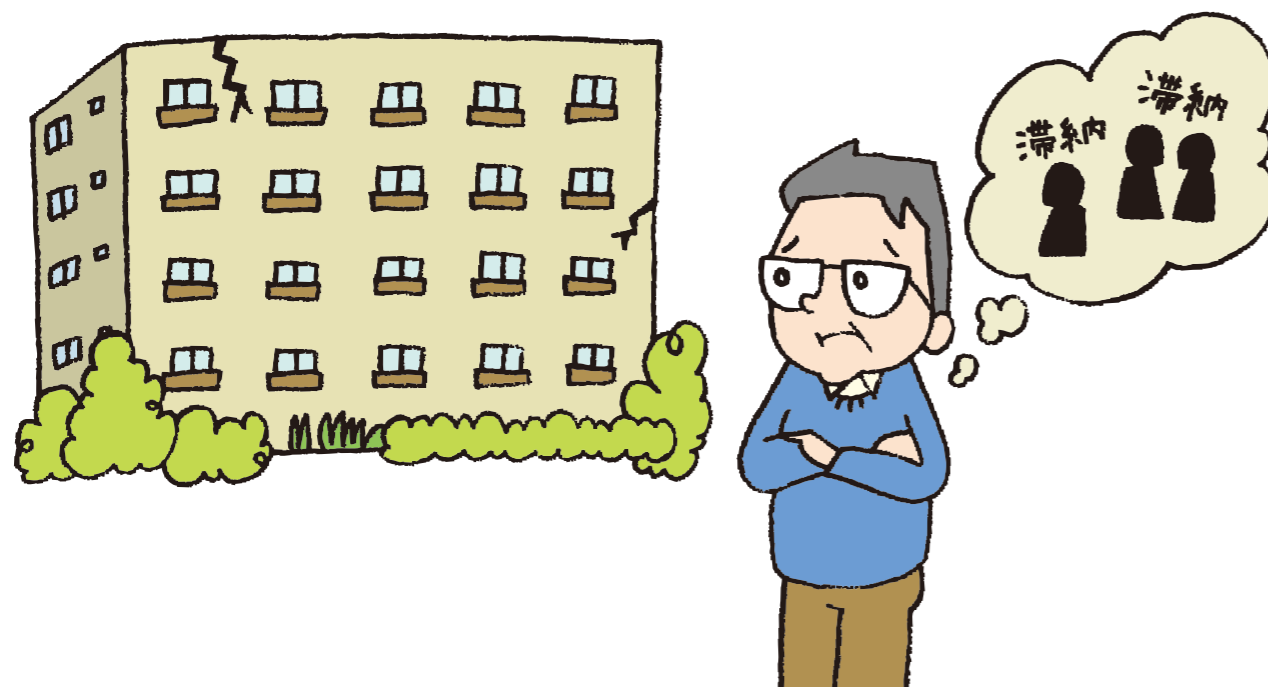
おひなさまには、女の子の幸せを願う気持ちが含まれているのです。

参考：一般社団法人 日本人形協会ホームページ

特集
管理費等の
滞納金

どうする!? マンション管理費等の 滞納金

管理費等の滞納問題を経験された管理組合様も多いのではないのでしょうか。「ちょっと遅れているだけだろう」と、対応を怠ると、例えば修繕工事ができなくなるなど深刻な事態にも発展しかねません。そこで今回は、滞納金について、滞納期間ごとの対応策と、未然の抑止策などをご紹介します。



Vol.14 CONTENTS

特集

管理費等の滞納金

どうする!?! マンション管理費等の滞納金 3

- ① 滞納期間別対応策 4
- ② 被害を最小限に抑える事前準備 6
- ③ こんなときどうなる? FAQ 6

FNJがサポート パソコン講習イベントを開催 7

カスタマー・ディライト宣言
インターネット設備の異常に迅速に対応 9

これ食べてみました
今回の逸品 「さぬきのめざめ」 10

編集後記・お問合せ先 11



特集 滞納金

期間別対応策

対応が遅れると深刻な事態を招く 管理費等の滞納金

マンション管理費等の滞納は、決して他人事ではありません。「いつか払ってくれるだろう」「面倒だし、今度でいいか」と、つい事態を軽く見ていませんか？ 対応を後回しにしている今も、滞納額は着々と増え、マンションでは、悪影響が次々と表面化していきます。資金不足による管理組合の正常な運営が困難になったり、修繕積立金不足から修繕工事ができなくなるといった深刻な問題が起こっています。



2 滞納期間 4〜6ヶ月 の対応策

一向に支払いがない場合は、今までの督促方法を継続しつつも、次のステップに移行します。ここでは、法的手段を前提とした督促になります。

●内容証明郵便による督促
これ以上支払われない場合、訴訟などの法的措置を辞さない強い意志を通知しましょう。支払期限や支払い方法などの回答を要求します。

POINT!
内容証明郵便は、内容の正誤までは証明されませんが、郵便局が「いつ・どのよう内容を送付した」という内容を証明してくれます。滞納者の「請求されていない」といった主張を防止します。

ポイント：早期解決。 ただし、早期解決ができない場合の対応策は：

「単なる払い忘れ」や「一時的な経済的理由による未払い」といった滞納のケースも、初期の適切な対応を怠ると、滞納期間が長期化し、解決が困難になります。その主な理由としては次のようなことが挙げられます。

- ①滞納が長期化することによるデメリット
- ②回収時間が長くなり、回収が一層困難となる
- ③消滅時効を迎えてしまう…など

【滞納が長期化することによるデメリット】
①滞納額が膨らみ、回収が一層困難となる
②回収時間が長くなり、費用がかかる
③消滅時効を迎えてしまう…など
当事者同士の話し合いで解決できるちょっとしたトラブルも、対応の遅れにより、訴訟など法的手段に頼る事態にまで発展することもあります。時間や手間がかかるだけでなく、お互いの人間関係にも亀裂が生じます。また、きちんと支払っている居住者からすると、不公平感から支払いのモチベーション低下にも繋がります。管理費等の滞納については、より早期に対応することが大切です。しかし、なかには悪意を持って管理費を滞納するなど、早期解決が難しいケースが見受けられます。

3 滞納期間 7ヶ月以上 の対応策



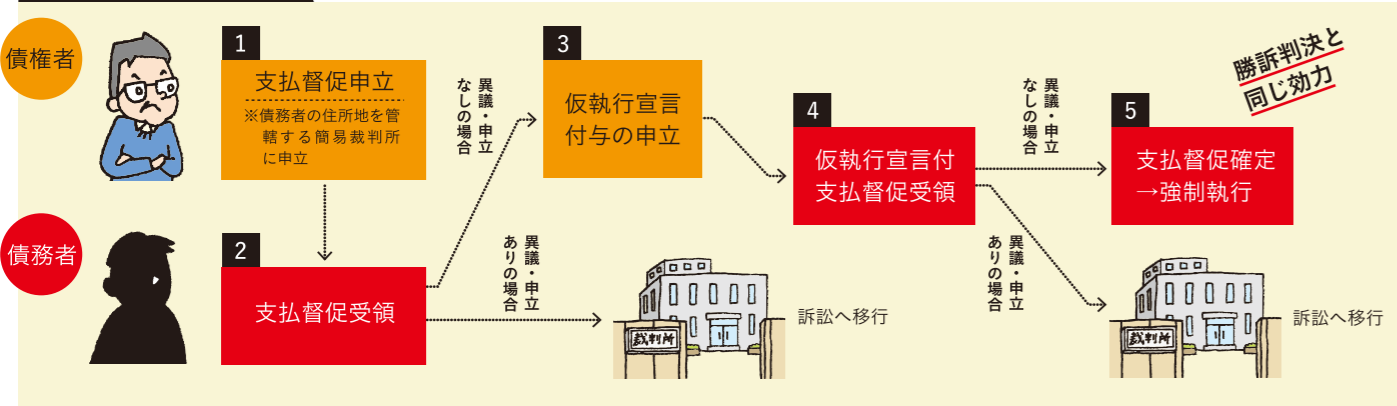
内容証明書に対し回答がない場合や、満足いく回答がない場合は、法的手段を検討しましょう。

「電話」「書面」「訪問」は、引き続き行います。

●支払督促
訴訟の前段階ともいえる、簡易な法的手段です。確定判決と同じく、裁判所書記官から債務者(滞納者)に対して、支払いの命令が出されます。

POINT!
支払督促は簡単に申立書が作成でき、費用は通常の訴訟の半分程度で済むメリットがあります。しかし、債務者(滞納者)から異議・申立があった場合は、通常の裁判に移行します。

支払督促手続きの流れ



1 滞納期間 1〜3ヶ月 の対応策

納入期日からあまり日を開けずに滞納の事実を通知しましょう。通知の方法は、電話、書面、訪問があります。どれもポイントをしっかり押えることが大切です。



- 電話による督促
電話した日時と会話の内容を記録しておくことが重要です。また、いつまでに支払うか、期日も確認してください。
- 書面による督促
一度目の通知で満足いく対応がない場合、法的措置を検討しているなど、次の一手を書き加えておく方が効果的です。
- 訪問による督促
本人に直接会うことも有効です。根気強く何度も督促することで、支払いに応じるケースもあります。

POINT!
●少額訴訟
支払要求額が60万円以下の場合に利用できます。訴状も簡単に作成でき、原則的に1回で審理が終わり、判決が言いわたされます。



被害を最小限に抑える

滞納金が発生した場合の 事前準備と未然に防ぐ抑止策

抑止策
1

遅延損害金請求 などの設定

期日までに管理費等が支払われなかった場合に、ペナルティとして遅延損害金を請求できるよう設定しておきます。遅延損害金の利率は予め高めに設定しておくことで、滞納の抑止につながります。

抑止策
2

専用使用権 解除の設定

お金以外のペナルティも有効です。〇ヶ月以上滞納した場合、駐車場など専用使用権を強制的に解除できる設定にしておきましょう。

抑止策
3

裁判費用など 負担条項の設定

裁判となれば弁護士や訴訟に費用がかかります。滞納者に請求できるよう、管理規約に定めておきましょう。

抑止策
4

訴訟手続きの 規約を設定

管理規約で、理事長が法的手続きを執り行える規約を設定しておきましょう。
※総会決議での採決なしに、理事長が管理者として法的手段を進行することが可能です。

こんなときどうなる？

FAQ

Q 管理費・修繕積立金の滞納に時効はありますか？

A 判例で5年という判決があります。

Q 管理費・修繕積立金を滞納していた方がマンションを売却したとき、滞納分の管理費は請求できますか？

A 新しい区分所有者(他人の権利義務を個別的に譲り受けた特定承継人)に請求することができます。

Q 管理費・修繕積立金を滞納していた方が亡くなりましたが、滞納分の管理費はどうなりますか？

A 相続人が滞納分の管理費等の支払い義務を負います。

Q 競売となった部屋の管理費・修繕積立金はどうなるのでしょうか？

A 新しい区分所有者(居住者)に請求が可能です。競売の際は、配当要求書の提出も検討してみましょう。配当請求権とは、競売で売却金を配当する際に、配当が受けられる権利です。

POINT!

管理費等の滞納金対策は早期実施を!

今、滞納金が発生していないマンションも油断禁物です。未然の抑止と、発生してしまった場合の対応を怠れば、気付いたときには手遅れという事態にも……。それだけ滞納金はデリケートな問題です。まずは正確な知識を身に付け、管理規約などを再確認し早期の対応を心がけてください。

管理組合様のイベントをFNIJがサポート
居住者の快適をもっと身近に

パソコン講習イベントを開催!

FNIJがサポート
ファミリーネット・ジャパンは管理組合様のサポートのひとつとして、マンションで開催するイベントをお手伝いしております。
11月には都内マンションでパソコン講習会を実施。そこで、イベントを主催した管理組合役員・IT広報担当理事様にお話を伺いました。

— 思いますし、そのために、何かお手伝いできないかと。

— 実際に開催して良かったと感じたところは？

理事 参加者の楽しそうな表情。それにお子さんが参加してくれたのも印象深かったですね。1回の講習で、すべてのスキルが身につくわけではありませんが、パソコンを身近に感じ、利用するきっかけにはなったと思います。その点で、やった意義はあると感じています。

— 開催にあたって注意されたことはありますか？

理事 チラシづくりひとつにしても、パソコンが苦手な方に、どうしたら参加してくれるのか意識しました。「パソコンに触れたことのない人でも大丈夫ですよ」と、ひと言加えるだけでも、参加へのハードルは下がりますし。楽しさを表現しようと、講習内容となるクリスマスのイラストも入れてみました。

— 今回パソコンでクリスマスカードをつくる講習会を実施されましたが、なぜ、このようなイベントを開催しようと思ったのですか？

理事 理事会に役員として参加し始めたのがきっかけです。年配の理事の方からパソコンやネットに関する質問を受けるようになり、もしかして、年配の方はパソコンやネットについて、もっと知りたい潜在的な要望があるのではと感じました。であれば、ビギナー向けのパソコン講習会を行ってみてはどうだろうと思い、企画したのが始まりです。

— 住民のパソコンやネットに対する敷居を下げることに組合として取り組むというお考えですか？

理事 はい。パソコンやネットに詳しくない方のサポートは前提にありました。でも、まず「興味を持っていただきたい」という気持ちが大きかったですね。パソコンやネットの知識があれば、マンションライフをより快適に過ごせる

「参加者の楽しそうな表情。
開催した意義はあると思います」





カスタマー・ディライト宣言

FNJでは、ご入居者のみなさまが快適にインターネットをご利用いただけるよう、マンション内のインターネット設備を見守っています。

マンション内のインターネット設備に異常が発生したら…迅速に対応できる復旧体制を構築しています。

【FNJの復旧システム】

01

異常を素早く検知

共用部のインターネット設備の異常をFNJの監視システムが検知します。



02

遠隔操作による復旧

異常の内容を保守センターの担当者が確認。遠隔操作による復旧作業を行います。

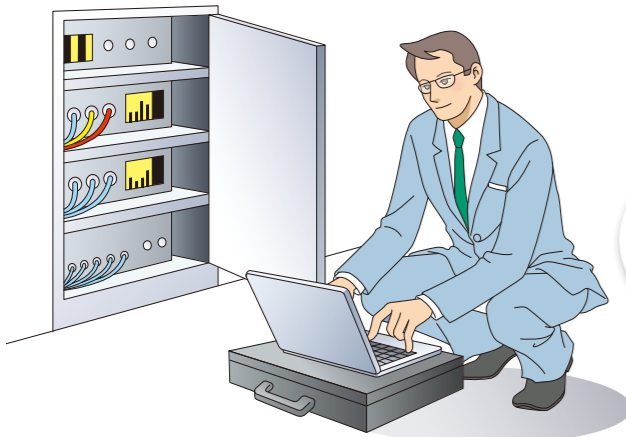
遠隔操作での復旧が困難な場合は…

03

現場での迅速な対応

保守作業員がマンションに伺い、マンション共用部設備の調整や交換による復旧作業を行います。

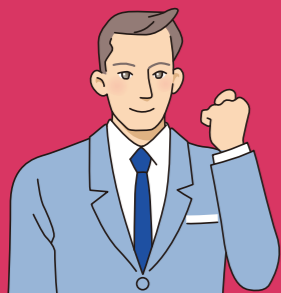
※共用部のインターネット機器の交換は原則無償で行います。



★インターネットのご利用に不具合を感じたら、ファミリーネット・ジャパンヘルプデスクまでご連絡ください★

サイバーホーム 0120-318-406 (年中無休/9:00~22:00) c-info@cyberhome.ne.jp

ファミリーネット・ジャパンの「カスタマー・ディライト宣言」



ファミリーネット・ジャパンでは、お客様に感動していただけるサービス・サポート体制の充実に取り組んでまいります。

★ファミリーネット・ジャパンのサービス・サポート等についてご意見・ご要望をぜひお聞かせください！
いただきましたご意見は、今後のサービス向上に役立ててまいります。

ご意見・ご要望はこちらへ → c-delight@cyberhome.ne.jp

小さいお子さんも参加！



「これからもパソコンやネットに関するイベントを実施したいですか？」
理事 私たちのマンションは、管理組合運営に「マンション専用ページ」を利用しています。
その分、パソコンやネットへの知識を深める相談会などは、ニーズがあると思っていますね。

「マンション専用ページは、居住者との情報共有に、欠かせないツールですね。」

「FNJのマンション専用ページをご活用いただいておりますが、感じたことやメリットがあれば教えてください。」
理事 私どものマンションではマンションライブラリーの利用頻度が高い

です。管理規約や各種議事録、活動写真などをマンション専用ページに掲載し、住民の方に広く公開しています。紙で保存していると、失くしてしまう恐れがありますが、電子データとして保存しておけば、その心配もありません。これは、ひとつのメリットですよ。理事の立場でいうと、理事会の議事録や管理組合規約を過去に遡って、いつでも閲覧できる点が良いと感じます。
最新の管理規約や使用細則を掲載しておくだけで、最新情報がすぐに確認できます。これも紙の書類だと、どれが最新の情報なのか分かりづらくて…。
「今後、マンション専用ページを、どのように管理組合運営に活かしていきたいですか？」
理事 理事会でどのような案件について話し合っているのか、広く公開していくのもいいですね。
例えば、大規模修繕がこれから懸案事項に挙がりますが、広く周知するため利用できると思います。
「大規模修繕は、マンション専用ページの機能を活かすキッカケとなりそうですね。」
では、居住者の立場としては、情報を開示する有効なツールだと思いますか？」

インタビューを終えて…



11月に開催したパソコン講習会を中心にお話を伺いましたが、パソコンやネットは、思っている以上に年配者の関心事だということが分かりました。私たちFNJは、より利用しやすく、より便利なサービスをご提供するため、皆様の声を大切にしていきたいと思っています。

理事 有効だと思います。
例えば、マンションの掲示板。今は、掲示物が多いため、重要な掲示物が埋もれてしまっていて…。ネットで情報を開示すれば、掲示板が見やすくなりますよね。
「本日はありがとうございました。」

季節ごとのイベントや各種講習会を無料でサポート！

季節に合わせたイベントや各種講習会開催を希望される管理組合様。企画から実施運営にいたるまで、FNJは無料でサポートいたします。

※パソコン無料講習会開催のご案内は、弊社の役員登録制度にご登録いただいた管理組合役員様宛てにメールでご案内いたします。
※応募多数の場合は抽選とさせていただきます。

ご登録はこちら

http://www.cyberhome.ne.jp/service_guide/union_official/





今回の逸品

「ぬきめぬき」



写真提供：JA香川県

生産者の熱き思いが実った瞬間。
常識を打ち破る新しいアスパラガス
長さ50cmの甘いあまい逸品とは？

長さ50cmのアスパラガスをご存知ですか？

産地は香川県。「ここにしかないものをつくる」という熱い思いが叶い誕生したオリジナル品種、「さぬきのめざめ」です。

旬を迎えるのは、2月から4月にかけて。これからの時期にピッタリですね。そこで今回は、口コミが口コミを呼び、すっかりブランドを確立した「さぬきのめざめ」をご紹介します。

30cmを超すと商品化が難しくなるアスパラガスの常識を打ち破り、品質を落とさずに2倍の50cmで商品化に成功。長さだけではなく、「甘み」にも驚かされます。秋に糖分を蓄え生長することで、フルーツのように甘くなる

のだとか。根本部分は捨ててしまいがちですが、実は穂先よりも根本が甘いので、ナイフなどで薄く皮を削いで、食べるのがコツ。

これだけ大きいと、どう食べようかと賢い悩みも……。そこで「さぬきのめざめ」を考案した方に、美味しいレシピを聞いてみると。

「まず天ぷらですね。下茹でせずに油で揚げるのがポイント。とても柔らかく、素材本来の甘みが口の中に広がります。シンプルにアルミホイルで包み、グリルで焼くだけでも美味しい」とのこと。

手間をかけずに、奥深い味わいが楽しめるそう。ユニークなアスパラガスとともに春の訪れを感じてみてはいかがでしょうか？

ここで購入できます！
<http://sanukinomezame.com/> 「内藤農園」

編集後記



私にとって、昨年最も嬉しかったニュースの一つが、2020年のオリンピック・パラリンピック開催都市に、東京が選ばれたことです。

開催発表の早朝は、一生に一度、あるかないかのチャンスに一人で心踊らせてしまいました。

その後は、滝川クリステルさんの「お・も・て・な・し」を真似する人が続出。2020年に向け、「お・も・て・な・し」は大切ですが、道路や鉄道、通信等のインフラ整備、情報提供のあり方の見直しも必要ではないでしょうか。

インフラと、おもてなし(心地よいサービス)がセットで提供されてこそ

はじめて、価値が生まれます。

実は、マンションにおける情報提供のあり方も同じで、「いつでも」誰でも「アクセスでき、必要な情報を引き出せる環境」こそがゴールと考えます。例えば、「管理員さんの連絡先って何を調べればいいんだっけ?」「ペットを飼うときって、何か申請しなきゃいけないのか?」「前回の大規模修繕について、詳しく知りたいな」等、困ったな、と思った時にスムーズに情報に辿り着けることが、キモではないでしょうか。つながるだけのインターネットじゃない。暮らしやすさ、快適さを実現するためのサービス(価値)づくりを、引き続き進めてまいります。



いつでもそばに。マンション管理のお役立ち情報マガジン。

CYBERHOME February 2014
Vol.14

発行日：2014年2月1日
発行人：株式会社ファミリーネット・ジャパン

お問合せは 株式会社ファミリーネット・ジャパン 会報誌「CYBERHOME」担当
☎03-5774-1400 ✉kaihou_ch@cyberhome.ne.jp

※「CYBERHOME」のバックナンバーはこちらでご覧いただけます。
<http://www.cyberhome.ne.jp/magazine/union/>

送付先・送付数変更、特集記事のリクエストは マンション管理のお役立ち情報マガジン「CYBERHOME」WEBサイトからお申込みください。
<http://www.cyberhome.ne.jp/magazine/union/>



株式会社ファミリーネット・ジャパン