

# 賃貸住宅における「共益費」のあり方に関する研究 報告書

平成 19 年 8 月

社団法人 日本住宅建設産業協会

賃貸管理委員会

「共益費」のあり方に関する研究小委員会



## はじめに

賃貸住宅を経営するにあたり、欠かせないこととして、共用部分の管理がある。これを住宅所有者から委託を受け管理することを業とするのが賃貸管理業者であり、日々業務を行っている。

管理を行うにあたっては、共用部分を維持管理するために発生する費用を「共益費」として入居者から収受することが一般的であるが、その定義について考えると明確になっていないようである。

そこで、当賃貸管理委員会では、「共益費」のあり方について検討するため、「『共益費』のあり方に関する研究小委員会」を設置し、そのあり方について、5回にわたって委員会を開催し、議論を行った。その中で、「共益費」というものは、その呼び方自体は一般化しているが、その具体的な内容については、様々な調査を行ってみた結果、明確にしているものはないというのが実状であるということがわかった。

過去に「共益費」としてその定義を定めたものとしては、法令では昭和 15 年に制定された「地家賃統制令」や、公的機関である旧日本住宅公団（現独立行政法人都市再生機構）が自ら所有、管理する賃貸住宅に定めた規程、また旧建設省（現国土交通省）では、平成 5 年にまとめた「賃貸住宅標準契約書」が存在するが、民間においてはこのようなものは存在しないようである。

当小委員会においては、この「共益費」について、なぜ必要なのか、また「共益費」として収受すべきものとすべきでないものを、入居者にとってわかりやすく、かつ不利益を被ることをできるだけ避ける、といった観点から整理し、とりまとめを行った。

また、本報告書は、賃貸管理委員会に所属する委員が議論を重ね、出来る限り現場に即した視点で作成しておりますが、ご一読いただいた皆様方からご意見を賜れば幸甚であります。

本報告書のとりまとめにあたり、委員会に参加されご協力いただいた各委員をはじめ、ヒアリング調査、アンケート調査にご協力いただいた方々に、この場を借りて厚くお礼申し上げます。

平成 19 年 8 月

社団法人 日本住宅建設産業協会

賃貸管理委員長 福田 紘一

## 目次

1 . 本研究の目的	1
2 . 賃貸住宅の「共益費」に関するアンケート調査結果	2
調査結果概要	2
回答者プロフィール	3
「共益費」の扱い・考え方	5
「共益費」の精算について	9
「共益費」として収受している項目について	11
その他	13
3 . 法令における「共益費」の定義づけ	15
(1) 地代家賃統制令	15
(2) 公営住宅法及び各地方公共団体条例等	17
・公営住宅法	
・地方公共団体条例（例）	
大阪府営住宅条例、大阪府営住宅施行規則	
4 . 公的機関等における「共益費」の定義づけ	19
(1) 民間賃貸住宅における定義づけ	19
(2) 建設省（現国土交通省）「賃貸住宅標準契約書」	20
(3) 住宅金融公庫（現独立行政法人住宅金融支援機構）「賃貸経営のための道しるべ」	22
(4) 独立行政法人都市再生機構「都市機構賃貸住宅賃貸借契約書」	23
(5) 旧日本住宅公団規程	24
・日本住宅公団賃貸住宅団地管理規程（抄）	
・日本住宅公団賃貸住宅団地管理業務細則（抄）	
5 . 「共益費」の法的必要性について	28
(1) 賃貸住宅における「共益費」と物上代位	28
建物賃貸借契約における共益費の法的な根拠	
物上代位とは何か。	
物上代位の意義	
賃料に物上代位の効力が及ぶか	
物上代位の及ぶ賃料とは	
共益費設定の必要性	
(2) 共益費に関する判例	30

共益費が共用物の維持運営のために支出する性格のものであることを認めた事例  
共益費の具体的内容について認定した事例  
建物質料増減額請求訴訟において、三種の鑑定意見を検討した上その一つを採用して  
(裁判所が)適正賃料及び共益費を定めた事例

6 . 区分所有マンションにおける「管理費」「修繕積立金」等について	32
(1) 「マンション標準管理規約」(国土交通省)	32
管理費	
修繕積立金	
(2) マンションの管理の適正化の推進に関する法律	34
(3) 「不動産賃貸業、賃貸不動産管理業等のあり方に関する研究会報告書」	35
7 . 管理会社における「共益費」の経理上の取扱いについて	36
(1) 基本的な考え方	36
(2) 精算方法毎の特徴等	37
月又は年単位で共益費の収入と掛かった費用を所有者と管理会社で実費精算している場合	
所有者と管理会社で実費精算は行わず、管理会社で売上、費用計上している場合	
賃借人から収受した「共益費」を全額所有者に渡している場合	
8 . 「共益費」のあり方について	39
(1) 名称	39
(2) 誰のものか	39
(3) 定義について	39
(4) 共益費に該当する項目の考え方について	39
(5) 共益費の具体的項目	39
) 共用部分の維持管理にかかる項目	
) 法定点検・検査・報告等が必要な項目	
) 共益費と考えない(明確に分けて収受すべき)項目	
9 . むすび	41
【共益費のあり方に関する研究小委員会名簿】	42

【参考資料】 . . . . . 43

「賃貸住宅の『共益費』に関するアンケート調査協力をお願い」アンケート 44

- 1. 「賃貸住宅の『共益費』に関するアンケート調査協力をお願い」アンケート用紙 44
- 2. 賃貸住宅の「共益費」に関するアンケート調査結果 . . . . . 48

関連法令 . . . . . 53

- 1. 地代家賃統制令 . . . . . 53
  - (1)地代家賃統制令（昭和 15 年 10 月 16 日勅令第 678 号）
  - (2)地代家賃統制令施行規則（昭和 15 年 10 月 19 日厚生省令第 47 号）
- 2. 消防法 . . . . . 54
  - (1)消防法（昭和 23 年 7 月 24 日法律第 186 号）
  - (2)消防法施行令（昭和 36 年 3 月 25 日政令第 37 号）
- 3. 建築基準法 . . . . . 60
  - (1)建築基準法（昭和 25 年 5 月 24 日法律第 201 号）
  - (2)建築基準法施行令（昭和 25 年 11 月 16 日政令第 338 号）
  - (3)建築基準法施行規則（昭和 25 年 11 月 16 日建設省令第 40 号）
- 4. 水道法 . . . . . 64
  - (1)水道法（昭和 32 年 6 月 15 日法律第 177 号）
  - (2)水道法施行規則（昭和 32 年 12 月 14 日厚生省令第 45 号）
- 5. 浄化槽法 . . . . . 67
  - (1)浄化槽法（昭和 58 年 5 月 18 日法律第 43 号）
  - (2)浄化槽法施行規則（昭和 59 年 3 月 30 日厚生省令第 17 号）
- 6. 電気事業法 . . . . . 72
  - (1)電気事業法（昭和 39 年 7 月 11 日法律第 170 号）
  - (2)電気事業法施行規則（平成 7 年 10 月 18 日通商産業省令第 77 号）
- 7. 有線テレビジョン放送法 . . . . . 75
  - (1)有線テレビジョン放送法（昭和 47 年 7 月 1 日法律第 114 号）
  - (2)有線テレビジョン放送法施行規則（昭和 47 年 12 月 14 日郵政省令第 40 号）

関連図書 . . . . . 77

- 1. 「集団生活としてのアパートの維持管理の研究」（昭和 31 年日本住宅公団調査研究課）77
- 2. 「住宅経営管理上の法律問題に関する研究」（昭和 33 年日本住宅公団調査研究課）79
- 3. 日本住宅公団賃貸住宅団地管理規程 . . . . . 83
  - (1)日本住宅公団賃貸住宅団地管理規程（抄）
  - (2)日本住宅公団賃貸住宅団地管理業務細則（抄）

## 1. 本研究の目的

一般的に賃貸住宅業界においては、その共用部分の維持・管理等を目的に収受する「共益費」について、具体的な定義がなされていないものと思われる。

このため、ひとえに「共益費」といってもそれが何かということについては、地域毎或いは会社毎にその基準は異なるものと考えられる。

このことは、入居者の立場から考えると、賃料の不透明感をあらわにし、安心して賃貸住宅を借りる際の障害となることもあり得る。

そこで、「共益費」について、そのあり方を調査研究するとともに、今後の業界における「共益費」の基本的な考え方を整理し、賃貸住宅業界に関係する事業者、賃貸住宅所有者、入居者等に対する情報提供を行うことを目的とする。

## 2. 賃貸住宅の「共益費」に関するアンケート調査結果

本研究においては、「共益費」の扱い方について、地域・企業等毎にその定義が異なると思われるため、その基本的な考え方を整理することを目的の一つとしている。

そこで、実際に地域や企業毎に定義や考え方が異なっているのか、異なっているとするとどの程度なのか等を把握し、その結果を本研究の基礎資料とし、委員会の結論を導くための参考とすることを目的として以下の要領にてアンケート調査を実施した。

### 調査結果概要

#### (1) 調査対象

(社)日本住宅建設産業協会正会員

(財)日本賃貸住宅管理協会会員

#### (2) 調査方法

上記調査対象者に対し、ファックスにてアンケートの送信を行った。

#### (3) 送付及び回収件数

(社)日本住宅建設産業協会 送付数： 618 社 回収数： 68 社 (回収率 11.0%)

(財)日本賃貸住宅管理協会 送付数： 934 社 回収数： 178 社 (回収率 19.1%)

合計 送付数： 1552 社 回収数： 248 社 (回収率 16.0%)

有効回収数： 227 社

#### (4) 調査実施時期

平成 19 年 3 月～4 月

#### (5) 調査主体

(社)日本住宅建設産業協会 賃貸管理委員会 「共益費」のあり方に関する研究小委員会

## 回答者プロフィール

### (1) 管理戸数

#### 居住用

1000戸までは、～100戸、～500戸、～1000戸と区切り、5000戸までは1000戸ずつ区切っているが、概ね片寄りのない分布となっている。

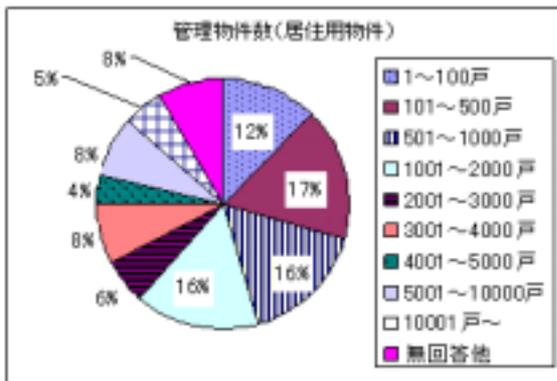
1～2000戸までは、それぞれ10%台となっており、ボリュームゾーンといえ、これらの合計で61%を占める。

2000戸超では、2001～5000戸までが18%を占めており、5001～10000戸、10001戸以上のものがそれぞれ8%、5%を占めている。

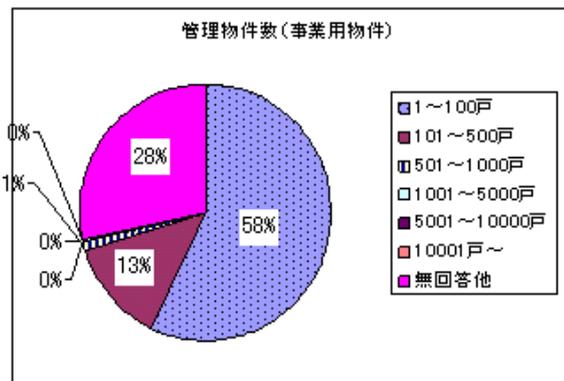
事業用（アンケートに具体的記載をしなかったが、ここでは居住用以外の店舗、事務所等に供する賃貸用物件をいう。）

100戸までで58%を占め、101戸以上が14%、無回答他が28%となっており、事業用物件の管理は行っている会社が多いものの、その管理戸数は居住用に比べ少ない。

(表1-1：管理物件数(居住用) N=227)



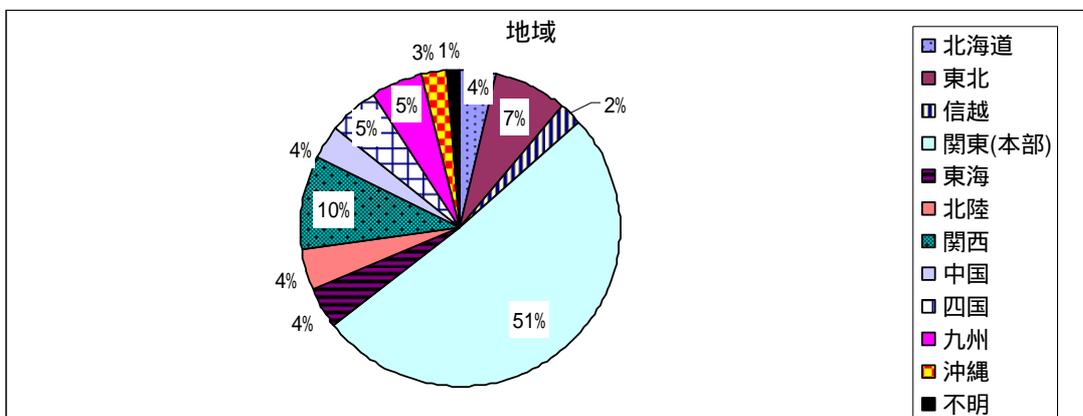
(表1-2：管理物件数(事業用) N=227)



### (2) 会社所在地(本店)

関東の占有率が51%(116社)、関西が10%(22社)の他は、2%(5社)～7%(17社)となっている。

(表1-3：会社所在地(本店)(N=227))



地域の区分は、当協会の支部構成に準じて設定している。

(3) 従業員数

会社の総従業員数

区切り方は下のグラフのとおりとした。

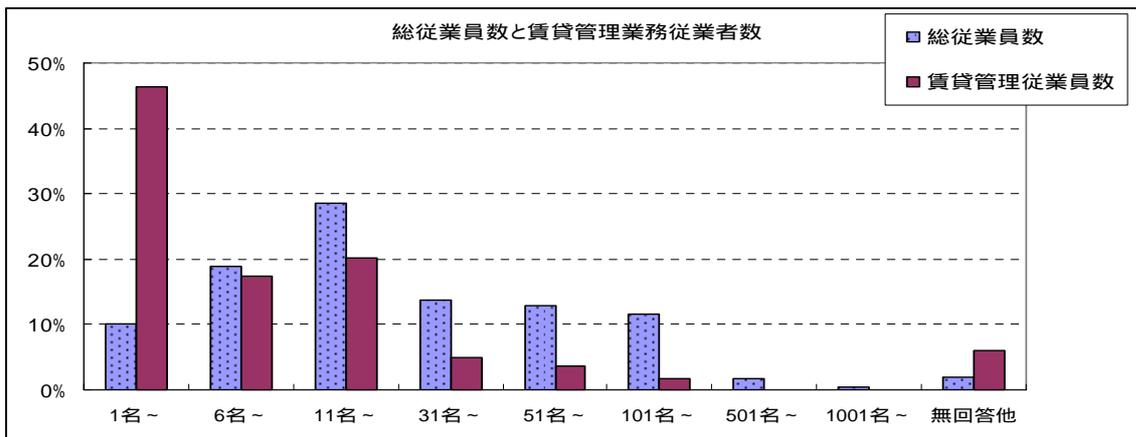
11～30名が28%と最も多く、6～10名が19%、31～50名が14%となっている。

うち、賃貸管理業務従業者数

区切り方は下のグラフのとおりとした。

5名以下が46%と最も多く、11～30名、31～50名がそれぞれ17%、20%を占めている。

(表1-4：総従業員数と賃貸管理業務従業者数)

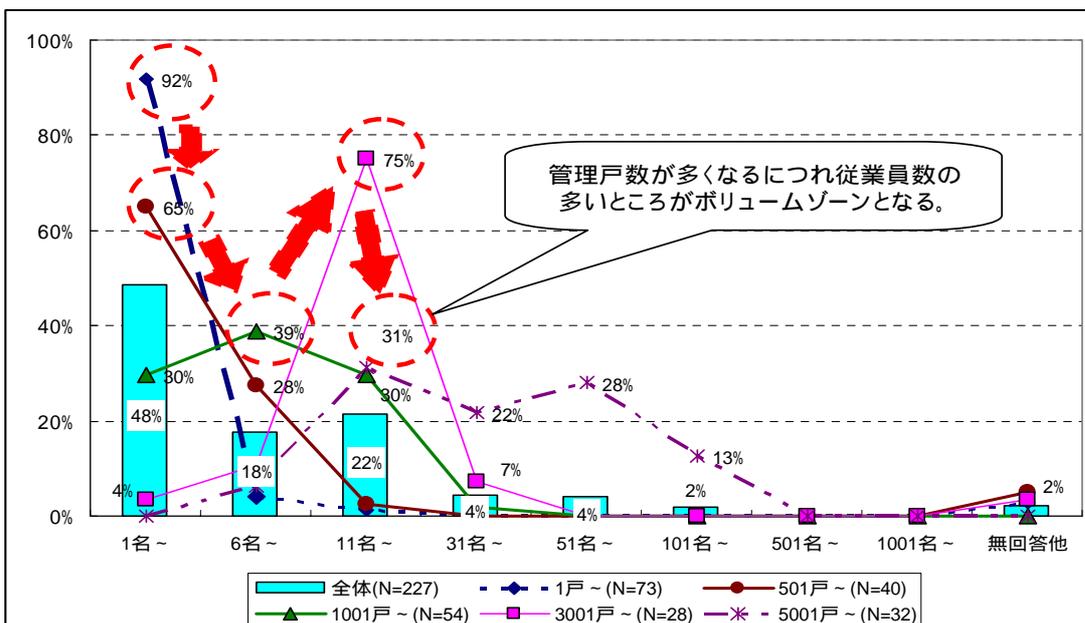


賃貸管理業務従業者数（管理戸数別）

全体では、1～5名が48%、6～10名が18%、11～15名が22%で全体の88%を占める。

管理戸数と従業者数の相関をみると、管理戸数が増加するにつれ、従業者数のボリュームゾーンはおおきいところになっている。管理戸数毎のボリュームゾーンは、1～500戸が1～5名(92%)、501～1000戸で1～5名(65%)、1001～3000戸では6～10名(39%)、1～5名、11～15名(各30%)、3001～5000戸では11～15名(75%)、5001戸～では11～15名(31%)となっている。

(表1-5：賃貸管理業務従業者数（管理戸数別）)

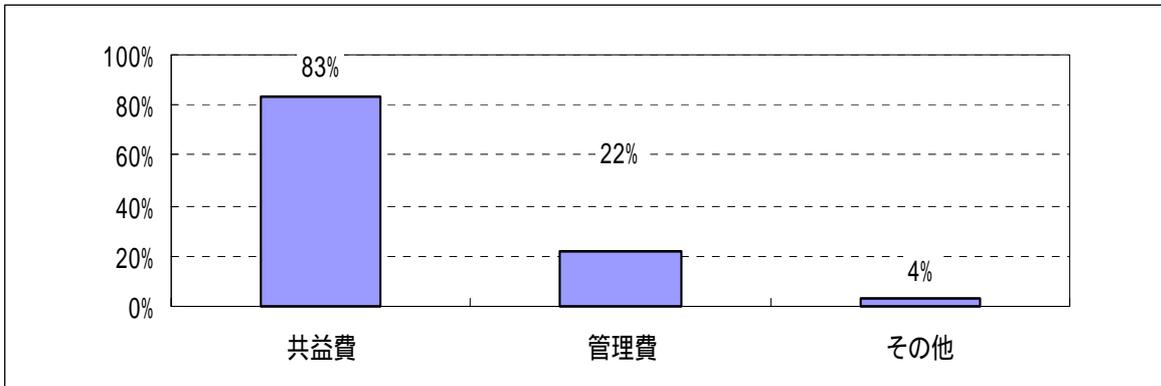


「共益費」の扱い・考え方

(1) 共用部分の維持管理の対価の呼び方について（重複回答あり）

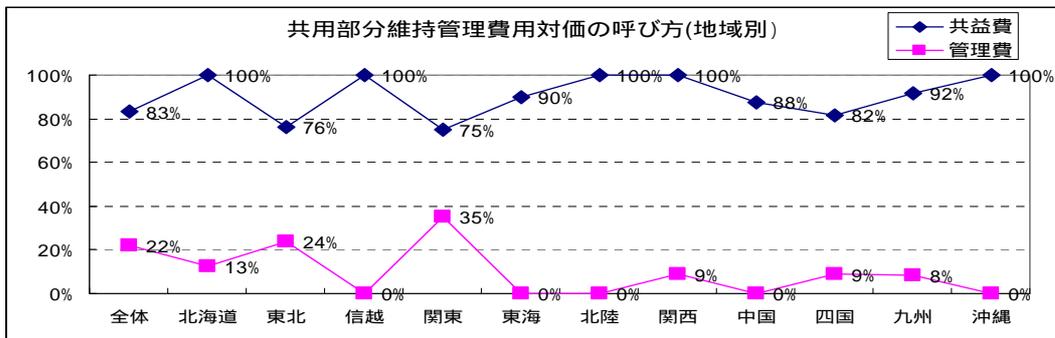
「共益費」が83%と大勢を占めるが、「管理費」も22%となっている。

(表2-1：共用部分維持管理費用対価の呼び方)



(参考・地域別傾向)

「管理費」という呼び方は東日本に多く見られる。東北、関東では全国平均22%を上回るが、信越、東海以西では殆どなく、特に信越、東海、北陸、中国、沖縄ではゼロである。

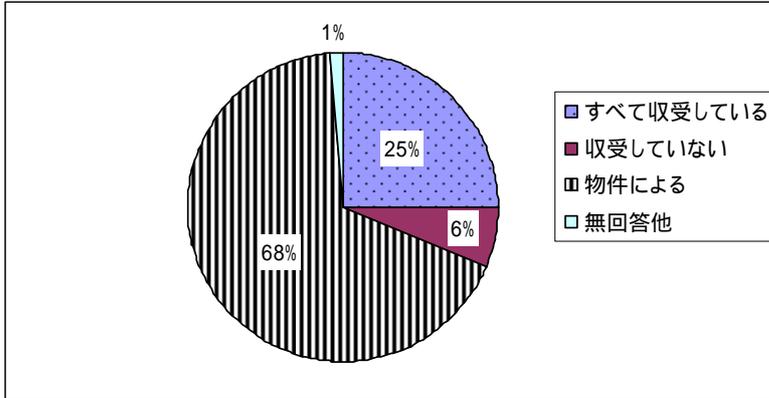


以下の設問では、「共益費」「管理費」を「共益費」に統一する。

(2) 「共益費」の収受の有無について

「物件による」とした回答が68%を占め、同じ会社の管理物件であっても、考え方は統一されていない。「すべての物件で収受」が25%でつづき、「収受していない」は7%であった。

(表2-2: 共益費の収受の有無について)

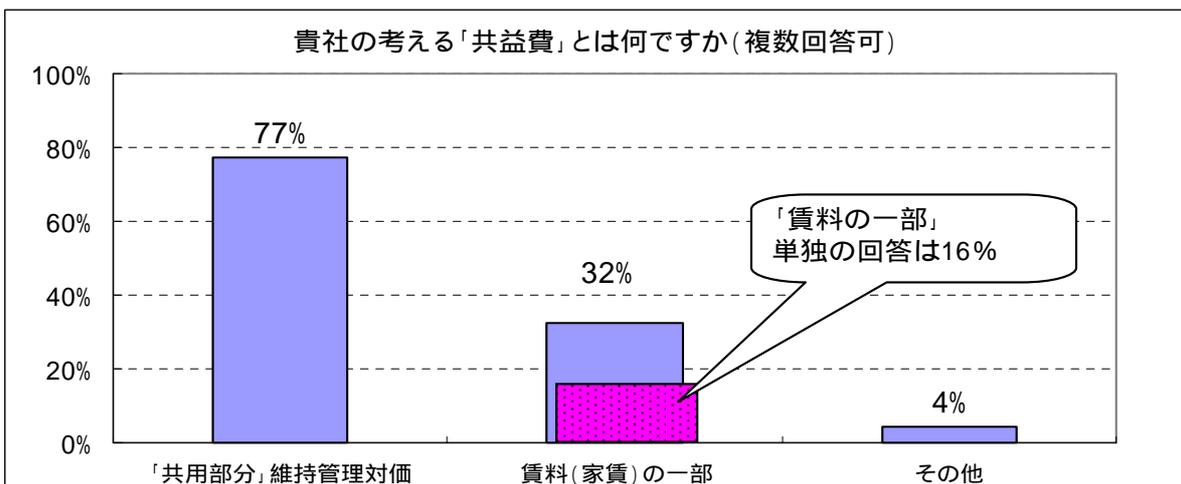


(3) 「共益費」とは「共用部の維持管理の対価」でもあり、「家賃の一部」でもある。

「共益費」とは何かという根本的な考え方をきいたところ、「共用部分の維持管理の対価」が77%を占めた。また、「家賃の一部」も32%と回答者の約3分の1は家賃の一部と認識していることがわかる(重複回答有)。このうち、「家賃の一部」のみとした回答は16%となっている。

なお、「その他」の中には、「オーナーの考え方による」や、「裁判所に差し押えられないための防止策として」といった「物上代位」の考え方を取り入れた回答などが挙げられた。

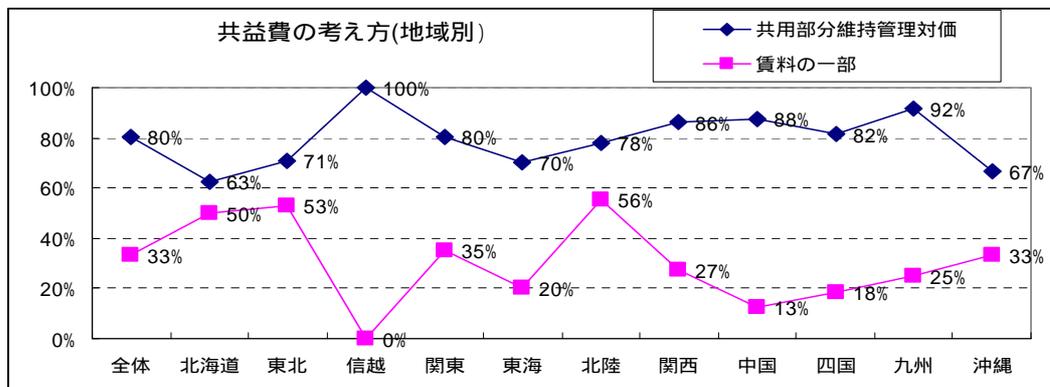
(表2-3: 「共益費」の考え方)



(参考・地域別傾向)

「共益費」を「共用部分維持管理対価」とする考え方は、一部の地域で60%台となっているが、概ね70%以上となっており、地域による大きな違いは見られない。

これに対し、「賃料の一部」とする考え方は、東日本地域、特に北海道、東北、北陸では50%を超えているが、東海から九州といった西日本では13%~27%と比較的少ない。



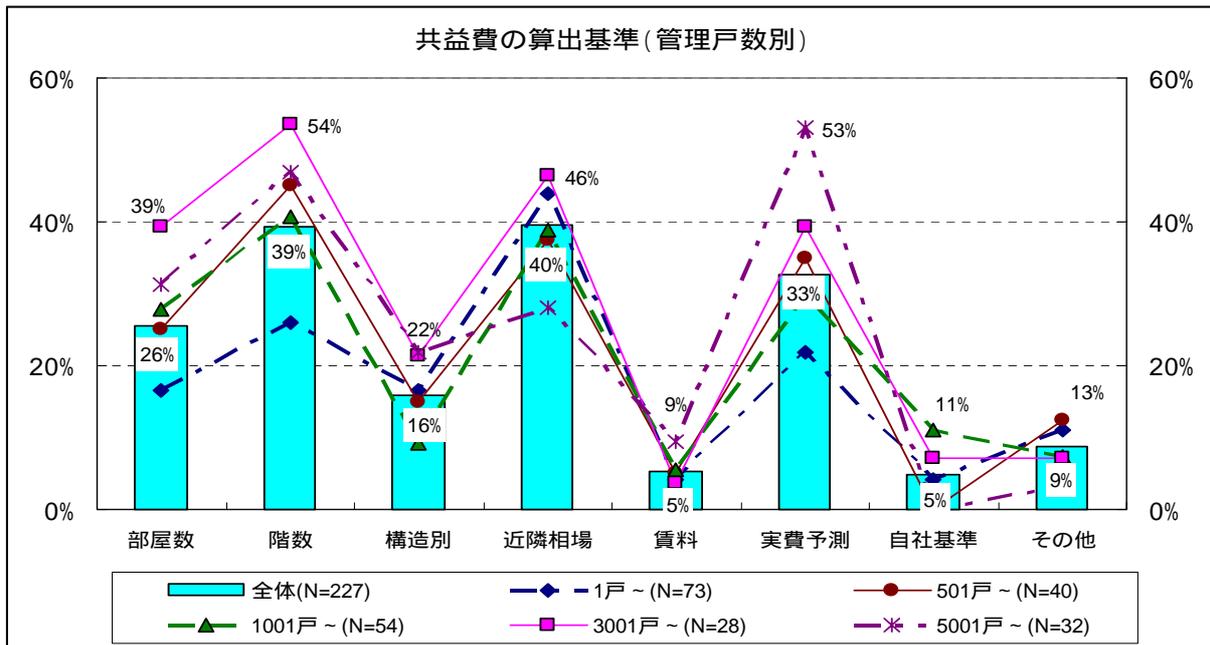
(4) 「共益費」の算出基準は、「近隣相場」「物件規模(階数)で固定」「実費を予測して」

共益費を算出するための自社基準についてきいたところ、「近隣の相場を考慮して」が40%と最も多く、「物件規模(階数)に応じて固定している」が39%とほぼ同割合である。「かかる実費を予測し、シミュレーションして算出」が33%と、3項目が30%を超える。

管理戸数別にみると、「階数に応じて固定」は1～500戸で全体の平均を下回った以外は、いずれも全体平均を上回り、3001～5000戸で54%を占める。

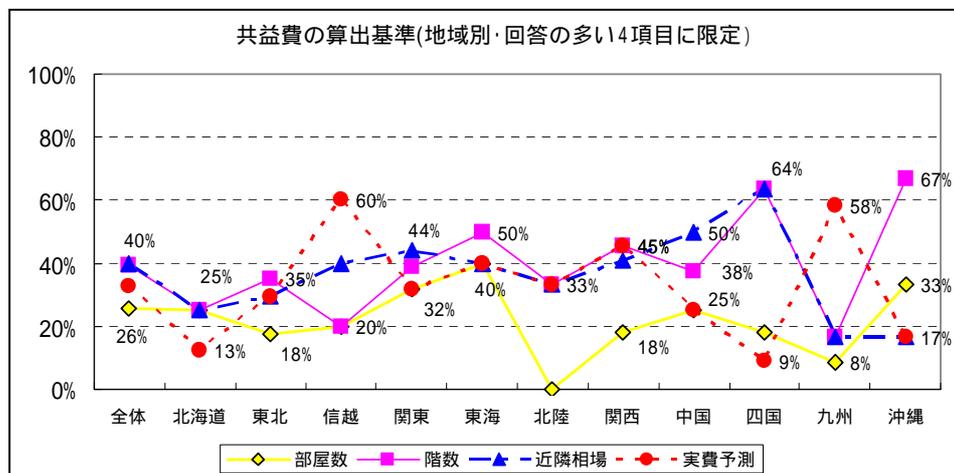
「実費予測」では、概ね管理戸数に比例して「自社基準」としている割合が高くなっており、特に5001戸以上では53%を占める。

(表2-4: 共益費の算出基準)



(参考・地域別傾向)

上記の項目のうち、回答の多かった4項目(部屋数、階数、近隣相場、実費予測)について、地域別に見ると、項目毎にばらつきがおおきい。



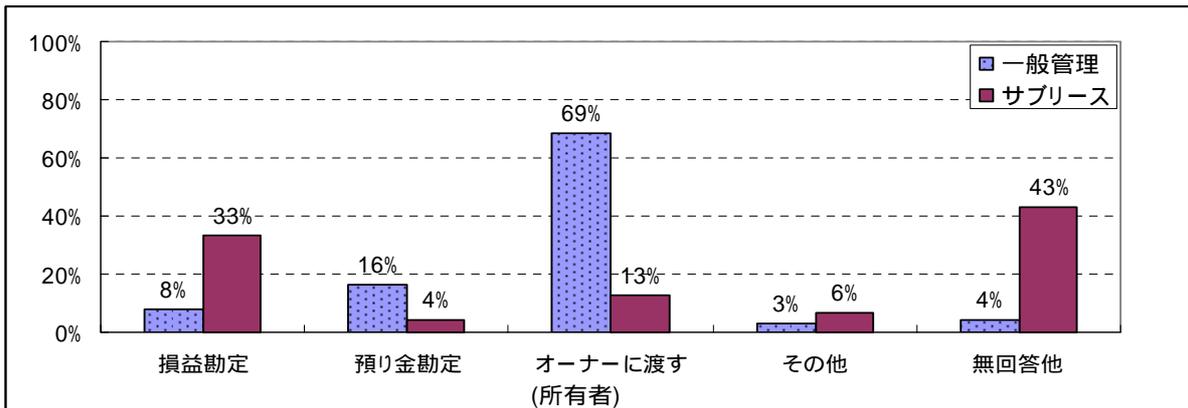
## 「共益費」の精算について

### (1) 「共益費」の経理処理について

一般管理契約物件( )では、共益費は「オーナーにそのまま渡す」場合が69%と会社の勘定に入れていない場合が多い。次いで「預り金勘定」が16%となっている。

サブリース契約物件( )では、「損益勘定」している割合が33%(参考：無回答他を除いた割合は59%)と最も多い。物件所有者に渡すとした回答が13%で続く。

(表3-1：共益費の経理処理方法)



#### ( )一般管理契約

居住の用に供する建物或いは駐車場等について、この建物の賃貸管理を目的とした管理委託契約をいう。具体的な項目については、入居者募集業務・家賃集金精算業務・滞納督促業務・賃借人更新業務・建物及び設備管理業務等がある。

#### ( )サブリース契約

居住の用に供する建物或いは駐車場等について、この建物の賃貸管理を目的として、管理会社が任意に転貸することを条件に、建物所有者が管理会社にこの建物を賃貸する賃貸借契約をいう。

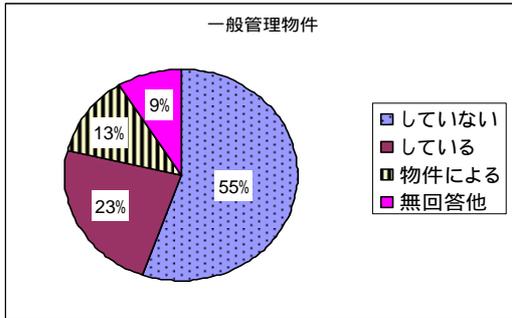
サブリース契約を所有者と管理会社で締結すると、建物及び入居者管理業務(一般管理契約の業務内容)についても管理会社で行うのが一般的である。

(2) 共益費の精算は「していない」会社が半数以上

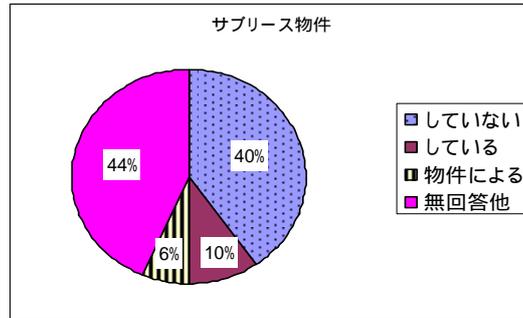
一般管理物件では、55%が「していない」と回答し、「している」は23%、「物件による」が13%と、「していない」が多い結果となった。

サブリース物件では、「していない」が40%、「している」が10%、「物件による」が6%となっている。

(表 3 - 2 : 共益費精算有無(一般管理物件))

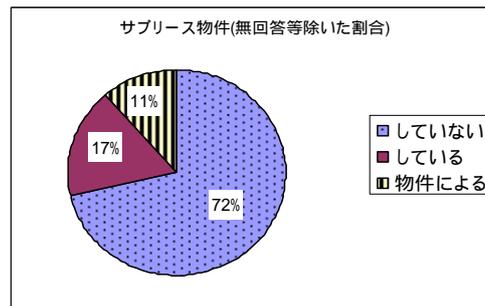


(表 3 - 3 : 共益費精算有無(サブリース物件))



サブリース物件では、44%が無回答他となっているため、これを除くとそれぞれ71%、17%、11%と実質的には「していない」が7割を超え、一般管理物件以上に「していない」割合が多い。

(表 3 - 3 - 2 : 共益費精算有無(除無回答))



(3) 共益費の精算相手は

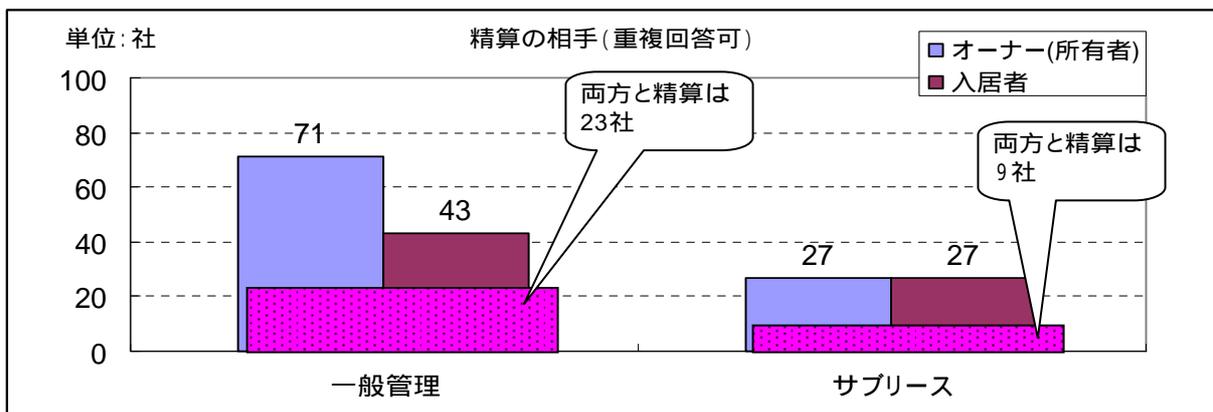
一般管理物件

オーナーとの精算が71社あり、入居者と精算している会社も43社ある。

サブリース物件

オーナー、入居者とも各27社ある。

(表 3 - 4 : 共益費の精算相手)



## 「共益費」として収受している項目について

### (1) 共益費として収受している項目のそれぞれの割合

当小委員会で議論し共益費の項目となりうるものを32項目設定し、それぞれについて「共益費」として収受しているかどうかきいた。

(注)回答会社で扱っている管理物件の内容にかかわらず、考え方をきいているが、その点についてはアンケート上明記していなかったため、例えば中高層マンションの管理を行っていない会社では「昇降機保守点検費」を収受していないとしているケースもあるものと思われるのでその前提であることを申し添える。

収受しているとした割合(以下「収受率」という。)が61%を超えるもの

- ・ 共用電気料 (76%)
- ・ 共用灯保守・交換料 (67%)
- ・ 共用水道料 (62%)

収受率が41%を超え60%以下のもの

- ・ ゴミ置場清掃費 (56%)
- ・ 定期清掃費 (54%)
- ・ 受水槽保守点検費 (47%)
- ・ 昇降機保守点検費 (45%)
- ・ 浄化槽保守点検費 (42%)

収受率が21%を超え40%以下のもの

- ・ 消防点検費 (38%)
- ・ 給水ポンプ保守点検費 (37%)
- ・ 植栽剪定、管理費 (32%)
- ・ 排水管及び桟清掃費 (30%)

収受率20%以下のもの

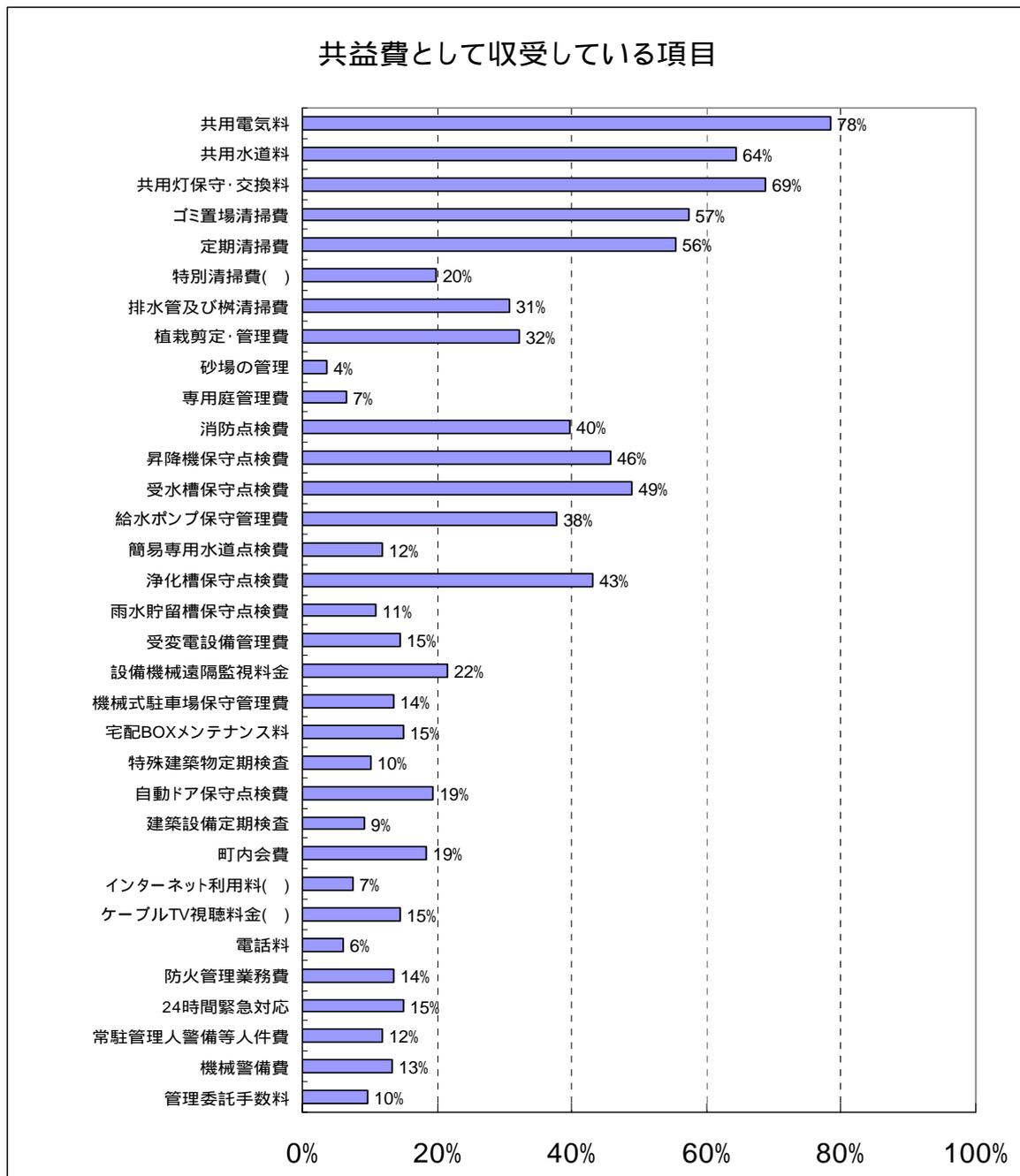
- ・ 設備機械遠隔監視料金 (20%)
- ・ 自動ドア保守点検費 (20%)
- ・ 特別清掃費( ) (19%)
- ・ 町内会費 (17%)
- ・ 宅配ボックスメンテナンス料 (15%)
- ・ 24時間緊急対応 (15%)
- ・ 受変電設備管理費 (14%)
- ・ ケーブルテレビ視聴料金( ) (14%)
- ・ 防火管理業務費 (13%)
- ・ 機械警備費 (13%)
- ・ 機械式駐車場保守管理費 (13%)
- ・ 常駐管理人警備等人件費 (12%)
- ・ 簡易専用水道点検費 (12%)
- ・ 雨水貯留槽保守点検費 (11%)

- ・特殊建築物定期検査（9％）
- ・建築設備定期検査（9％）
- ・インターネット利用料( )（8％）
- ・専用庭管理費（7％）
- ・電話料（6％）
- ・砂場の管理（3％）

共用廊下ポリッシャー洗浄、ワックスがけ等

入居者が通常個人で契約するプロバイダー料金等を、オーナーが一括契約し入居者から収受し、プロバイダー等へ支払う料金がある場合。

（表4-1：共益費として収受している項目）

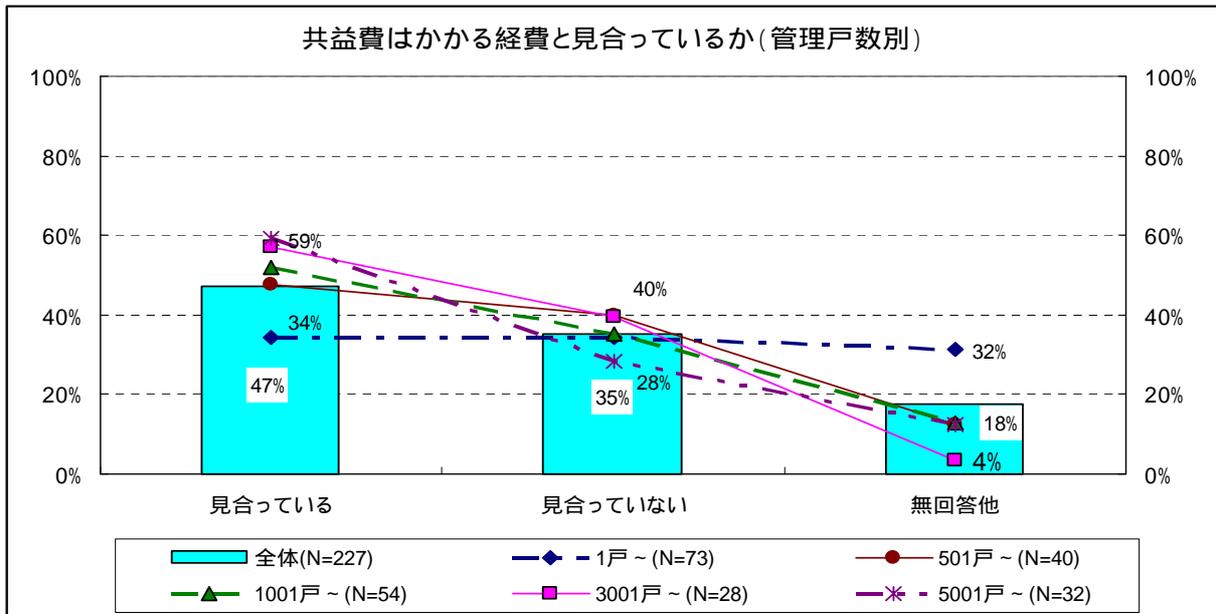


その他

(1) 共益費がかかる実費とくらべ見合っているか(共益費単独)

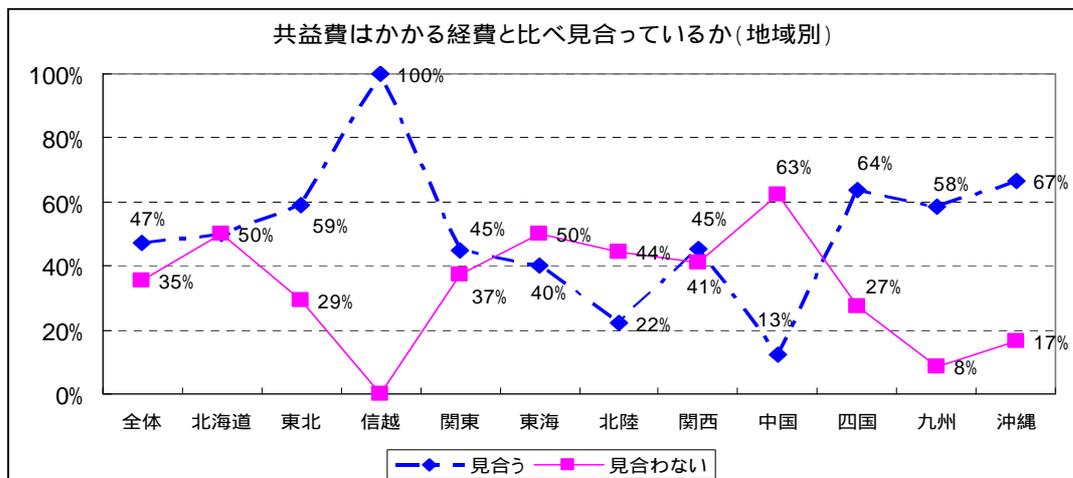
収受した共益費がかかる経費と比べ見合っているかどうかについてきいたところ、見合っているが45%、見合っていないが35%と、意見が分かれている。

管理戸数別では、戸数が多くなるほど「見合っている」とした割合が多い。(1~500戸では34%だが、5001戸以上では59%)



(参考・地域別傾向)

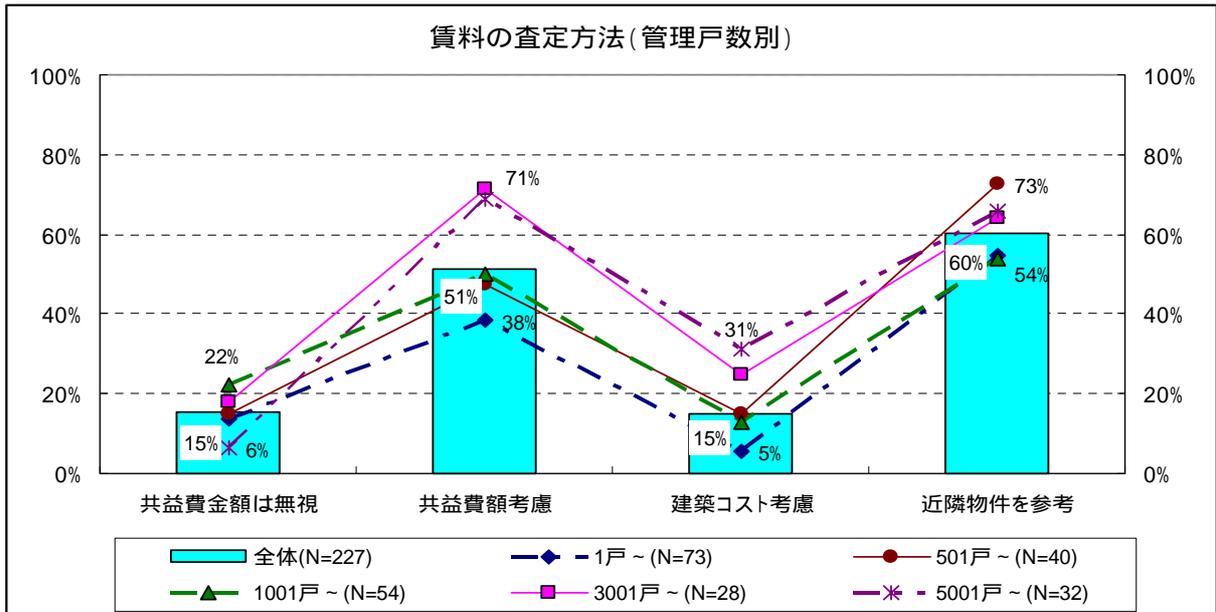
地域別では、関東、東海、関西では比較的「見合う」「見合わない」の割合に近いが、中国では見合わない割合が高い。また、四国、九州、沖縄では逆に「見合う」とした割合が高くなっている。



(2) 賃料の査定方法は、「近隣物件を参考に、共益費額を考慮して」算出している

最後に賃料の査定方法についてきいたところ、「近隣の類似物件を参考に査定している」が、58%と最も多く、「共益費の金額を考慮して査定」が50%で次ぐ。「共益費の金額は無視して査定」、「建築費コストを考慮して査定」はそれぞれ15%となっている。

管理戸数別に見ると全体の傾向は大きく変わらないが、「共益費額考慮」と「建築コスト考慮」は特に3001戸以上のところで、考慮されている傾向が強い。



### 3. 法令における「共益費」の定義づけ

#### (1) 「地代家賃統制令」

地代家賃統制令は昭和 14 年に制定（勅令第 704 号）（以下、「第一次統制令」という。）として同年 10 月 18 日に公布され、同 20 日より施行された。しかし第一次統制令は昭和 15 年 10 月 19 日までの 1 年間の時限立法であり、昭和 15 年 10 月 16 日に新たに統制令（以下、「第二次統制令」という。）が制定（勅令第 678 号）され、同 20 日より施行された。

これらの内容をみると、第一次統制令には、「共益費」に関する記述は見当たらないが、第二次統制令においては、通常定められている地代家賃以外は原則として収受できない旨記述がなされているものの、厚生大臣が定めて地方長官が許可したものについては、収受できるものとし、この中で共益費が存在したことがわかる。

なお、地代家賃統制令は「許可、認可等民間活動に係る規制の整理及び合理化に関する法律（昭和 60 年法律第 102 号）」により、昭和 61 年 12 月 31 日をもって失効した。

#### 【地代家賃統制令（第二次統制令）（昭和 15 年勅令第 678 号）】

第三條 借地又は借家の貸主（以下単に貸主と稱す）は借地又は借家に付左の各號に規定する地代又は家賃を超えて地代又は家賃を定むることを得ず

- 一 昭和 13 年 8 月 4 日以後本令施行前に地代又は家賃あるたるものに付ては本令施行前に於ける最後の地代又は家賃
- 二 前號に該當せざる場合に於て本令施行後に地代又は家賃あるに至りたるものに付ては本令施行後に於ける最初の地代又は家賃

第四條 厚生大臣の定むる事由ある場合に於て地方長官の許可ありたるときは貸主は前條第一項各號に規定する地代又は家賃を超えて地代又は家賃を定むることを得前項の規定に依り定めたる地代又は家賃は前條第一項及前項の規定の適用に付ては之を前條第一項各號に規定する地代又は家賃と看做す

#### 【地代家賃統制令施行規則（昭和 15 年厚生省令第 47 号）】

第二條 令第四條第一項の事由ある場合とは左の各號の一に該當するに因り令第三條第一項各號に規定する地代又は家賃が著しく定額となりと認めらるる場合とす

- 一 （略）
- 二 （略）
- 三 下宿屋、共同住宅其の他之に類する借家に付光熱費、消耗品等の供益費の増高するに至りたる時
- 四 （略）
- 五 （略）

また、第二次統制令に関する解説書が公布後発刊され、ここで上記の地代家賃統制令施行規則第 2 條第三號に定めている「供益費」について次のように解説をしており、ある程度具体的内容に触れている。

【改正地代家賃統制令解説（堀内信之助・鮫島眞男共著、巖松堂書店刊、昭和 16 年）】

「光熱費、消耗品費等の供益費とは、此の場合に於ては、下宿屋、共同住宅（アパート）、ビルディング等に於ける廊下、階段、便所、洗濯所、洗面所等共同の使用に供せられる部分に属する電気、瓦斯、水道のメーター損料、電球代、掃除費（塵芥処置料及幕、雑巾、バケツ等の用具の代金を含む）、衛生費（衛生組合費、汲取料、痰壺用品、便所薬剤費等）及び防空防火費等貸主の負担する供益施設に要する費用を指す。但之等の費用の増加額の全部を直に借主の負担に転嫁するを認める趣旨ではないこと前項に於て述べたと同様である。」

その後、昭和 27 年の建設省告示において、家賃、共益費額の具体的算出方法について記述されている。共益費については、専用坪数に応じて金額を決定するといった面積によって按分するといった考え方が導入されている。

【昭和 27 年建設省告示第 1418 号】

地代家賃統制令（昭和 21 年勅令第 443 号）第 5 条第 1 項の規定による地代の停止統制額又は認可統制額に代るべき額、同条第 2 項の規定による家賃の停止統制額又は認可統制額に代るべき額及び同令第 11 条第 2 項の規定による賃借に関する条件について、次のように定め、昭和 27 年 12 月 1 日から施行する。

（中略）

第二 家賃

令五条第二項の規定による家賃の停止統制額又は認可統制額に代るべき額 1 月額

第五条第二項 建設大臣は地代の停止統制額又は認可統制額で公正でない認められるに至ったものについては、建設省令で定める方式及び標準に従ってその家賃の停止統制額又は認可統制額に代るべき額を定め、又は都道府県、市若しくは市及びその隣接町村の区域を指定して借家の建築時期に応じてその家賃の停止統制額又は認可統制額に乗すべき修正率を定めることができる。

1．建物全部についての家賃

（中略）

(3)三単位以上の貸室を有する建物で廊下、階段、便所、洗面所、洗濯所等の共用部分があるものについては、18 円にその建物の専用坪数を乗じて得た額を 1 の(1)又は(2)の規定によって算出した額に加える。

(註)「専用坪数」とは、建物全部の床面積の総坪数から廊下、階段、便所、洗面所、洗濯所等共用部分の床面積を除いた坪数をいう。

2．建物一部についての家賃

(1) 1 の規定によって算出した建物全部についての家賃に相当する額に建物全部の専用坪数に対するその一部の専用坪数の比率を乗じて得た額とする。

(2) 共益費を要するときは、35 円に建物の該当する部分の専用坪数を乗じて得た額を 2 の(1)の規定によって算出した額に加えた額とする。

(註)「共益費」とは 1 の(3)の共用部分の清掃及び手入を貸主が行うときの費用とする。

## (2) 公営住宅法及び各地方公共団体条例等

公営住宅については、「公営住宅法」及び公営住宅を所有する各地の地方自治体等における条例等においてその管理方法等について規定しており、共益費については、当該公営住宅を所有・管理する自治体が、条例において規定を定めているところが多く、その内容については、例えば「階段灯、廊下灯、外灯及び集会所等の電気の使用料」「昇降機、給水施設及び汚水処理施設の維持管理及び運営に要する費用」(大阪府営住宅の場合)などと具体的に定めている。

しかしその費用の算出方法については、「階段灯等及び昇降機等の電気、ガス及び水道の使用料に昇降機等の維持管理に要した費用の二分の一を加える」「住戸ごとの共益費の額の算定方法は、別に定める」(同)などとしており、統一的な定義づけはなされていない。

### 【公営住宅法(昭和26年法律193号)】

#### 第二十条(家賃等以外の金品徴収等の禁止)

事業主体は、公営住宅の使用に関し、その入居者から家賃及び敷金を除くほか、権利金その他の金品を徴収し、又はその入居者に不当な義務を課することができない。

#### 第二十一条(修繕の義務)

事業主体は、公営住宅の家屋の壁、基礎、土台、柱、床、はり、屋根及び階段並びに給水施設、排水施設、電気施設その他の国土交通省令で定める附帯施設について修繕する必要があるときは、遅滞なく修繕しなければならない。ただし、入居者の責めに帰すべき事由によつて修繕する必要があるときは、この限りでない。

### 【地方公共団体条例(例)】

#### (大阪府営住宅条例)

#### 第十六条(入居者の費用負担)

次に掲げる費用は、入居者の負担とする。

- 一 電気、ガス、水道及び下水道の使用料
- 二 し尿、ごみ及び排水の消毒、清掃及び処理に要する費用
- 三 共同灯等の電球及び共同水栓等のパッキンの取替えに要する費用
- 四 階段、廊下その他の共用部分の清掃及び樹木の手入れに要する費用
- 五 共同施設(駐車場を除く。)、昇降機、給水施設及び汚水処理施設の維持管理及び運営に要する費用
- 六 前各号に掲げるもののほか、公営住宅の使用上、当然入居者が負担しなければならない費用(昭六〇条例三九・追加、平二条例二九・一部改正、平九条例二七・旧第十九条繰上・一部改正)

#### 第十七条(共益費の徴収等)

知事は、前条各号の費用のうち、入居者の共通の利益を図るため特に必要があると認めて規則で定める費用を共益費として、規則で定めるところにより、入居者から徴収する

(大阪府営住宅条例施行規則)

第二十三条(共益費の範囲)

条例第十七条第一項の規則で定める費用は、次に掲げる費用とする。

- 一 階段灯、廊下灯、外灯及び集会所等(以下「階段灯等」という。)の電気の使用料(入居者が自ら電気事業法(昭和三十九年法律第七十号)第二条第一項第十号に規定する電気事業者を支払っているものは除く。)
- 二 昇降機、給水施設及び汚水処理施設(以下「昇降機等」という。)の維持管理及び運営に要する費用
- 三 前二号に掲げるもののほか、施設の維持管理及び運営に要する費用であって知事が必要と認めるもの

第二十四条(共益費の額の算定)

知事は、次に掲げるところにより共益費の額の算定を行うものとする。

- 一 階段灯等及び昇降機等の電気、ガス及び水道の使用料に昇降機等の維持管理に要した費用の二分の一を加えること。
  - 二 府営住宅ごとに、かつ、府営住宅内の階段灯等及び昇降機等の組合せを同じくする住戸ごとに行うこと。
- 2 住戸ごとの共益費の額の算定方法は、別に定める。
  - 3 前条第三号に規定する費用に係る共益費の額の算定については、前二項の規定にかかわらず、別に定める。

## 4. 公的機関等における「共益費」の定義づけ

### (1) 民間賃貸住宅における定義づけ

民間賃貸住宅における「共益費」に関する記述がなされた文献は少ないが、日本住宅公団（現独立行政法人都市再生機構）が昭和31年にまとめた「集団生活としてのアパートの維持管理の研究」の中で、アパートの維持管理が殆ど行われていなかった当時の現状と、中層で共用部分をもつ公団住宅における管理体制の早急な構築の必要性を訴求している。

#### 【集団生活としてのアパートの維持管理の研究（日本住宅公団、昭和31年）】

##### まえがき

戦后各地に「アパート」団地が沢山できたが、何れも一カ所に多くの戸数を積み重ねて住んで居る丈で、特に維持管理に力を入れて居る例は少く個々の建物については幾分考慮を払われても、集団的な生活を行ふ場としての維持管理は殆ど行はれていないのが実状である。之は予算上の関係もあるが、公団は自ら建設し賃貸し自ら管理する建前であるから従来通りのやり方で安易にすませない事情にある。公団住宅が従来のアパート団地と異なった特色をもつとすればその重要な要素の一つとして親切な維持管理と言ふことが考えられる。公団住宅が次々と竣工し急激に入居者が入ると同時に起って来る問題であり、その為管理部内からも早急に公団の管理方式を決定の参考として早急に着手方要望があり研究課題として上げた。団地の各個の維持管理は勿論集団生活として生れてくる諸問題の処理の仕方について実態調査を中心にして資料を集め管理方式の指針となるものを出すことを目標としている。

その後、昭和33年には、「住宅経営管理上の法律問題等に関する研究」において、共益費の性質や負担に関する契約関係、清算等について法的側面から研究した成果をまとめている。

また、昭和50年頃には共益費の収受が一般的であった旨の記述が「日本住宅公団20年史」にある。これをみると、公団設立時である昭和30年頃には公団、民間とも「共益費」の徴収が一般的でなかったが、公団が「共益費」の徴収について居住者の理解を得るために様々な方策を用い、昭和50年頃には民間においても「共益費」が一般化したとしている。

#### 【日本住宅公団20年史（日本住宅公団、昭和50年）】

##### (5) 共益費の運営

公団が供給する住宅は、一団の土地に多数建設された集団住宅で、その大部分が中高層の住宅であるため、居住者が専用する住宅のほかに、道路、緑地、遊戯施設、廊下、階段室、給排水施設等の共用部分がある。したがって、公団は、当初から、団地内の共用部分の維持、運営、その他、居住者等の共通の利便を図るために要する費用を、「共益費」という名目で、家賃とは別に居住者等から毎月徴収するものとし、賃貸借契約書において共益費の負担特約を行うこととした。

現在では、民間の集団住宅においても、家賃以外に、共用部分の維持、運営に要する費用を徴収することが一般化しているが、公団設立当初は必ずしもそうではなかった。そこで公団は、共益費の必要性、運営の状況等について居住者の理解を得るために、毎年度の収支内容を管理事務所の前に掲示する等の措置を講じてきた。

## (2) 建設省（現国土交通省）「賃貸住宅標準契約書」

平成5年に旧建設省が、賃貸借契約をめぐる紛争を防止し、借主の居住の安定及び貸主の経営の合理化を図ることを目的として、住宅地審議会答申（平成5年1月29日）を受けて作成した。

この位置づけは、使用が法令で義務づけられているものではないが、この契約書を利用することにより、合理的な賃貸借契約を結び、貸主と借主の間の信頼関係を確立することが期待できるとして、地方公共団体、関係業界等に対し通知及び通達を行った。（国土交通省ホームページより）

この中で、「共益費」について具体的な定義をしている。

### 【賃貸住宅標準契約書（建設省、平成5年）】

#### 共益費の定義（第5条）

乙（借主）は、階段、廊下等の共用部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、清掃費等（以下この条において「維持管理費」という。）に充てるため、共益費を甲に支払うものとする。

- 2 前項の共益費は、頭書(3)の記載に従い、支払わなければならない。
- 3 1ヶ月に満たない期間の共益費は、1ヶ月を30日として日割計算した額とする。
- 4 甲（貸主）及び乙は、維持管理費の増減により共益費が不相当になったときは、協議の上、共益費を改定することができる。

なお、この内容については、「賃貸住宅標準契約書の解説（改訂版）」（民間賃貸住宅契約研究会編）においても以下のとおり解説されているが、内容について詳細な規定はしていない。

また、共益費の精算については、借主と貸主の間で必要であるという考え方と、実態にそぐわないため必要としないという考え方を両論併記している。

### 【賃貸住宅標準契約書の解説（改訂版）（民間賃貸住宅契約研究会編、住宅新報社刊、平成12年）】

#### 共益費の範囲の考え方

共益費の範囲は、以下のように考えられる。

	専用部分	共用部分	標準契約書の考え方
物件の使用の対価	賃料	賃料	共用部分の使用は専用部分の使用に必要な限度において当然に認められることから、共用部分の使用の対価も賃料に含まれる。
水道・光熱費等の維持管理費	借主の自己負担	共益費	専用部分においては借主が各自負担する費用について、共用部分につき、借主が共同して費用を負担するのが共益費である。

#### 共用部分の範囲

標準契約書でいう「共用部分」とは、玄関ホール、廊下、階段、エレベーター等の借主が共同で使用する部分をいい、区分所有法上は共用部分とされている各住戸に附属するバルコニー、窓ガラス、玄関扉等は含まないものである。

区分所有法上の各住戸に附属するバルコニー、窓ガラス、玄関扉等（以下「バルコニー等」という。）が共用部分と解されているのは、これらが専有部分となれば区分所有権者が自由に改良等をできることになり、建物の管理の観点から問題であること等を理由とする。しかし、賃貸住宅では、専用部分といえども貸主の財産であることから、賃借人は自由に改良等はできないのであり、この点からは共用部分とする必要はない。

また、賃貸住宅において共用部分が問題になるのは、共益費、修繕の負担といった共用部分に係る費用に関してであり、バルコニー等が専ら当該住戸の入居者に利用されているという実態にかんがみれば、その費用は専用部分と同一に扱うことが望ましいと考えることができる。したがって、標準契約書ではバルコニー等は専用部分としている。

なお、戸建の賃貸住宅の場合には、通常共用部分は存在しないと考えられるが、例えば、浄化槽を共用している場合については、その浄化槽は共用部分であり、その維持管理に要する費用を共益費と位置づけることができる。

#### 共益費の適正額

共益費については、実費を基にあらかじめ定められた額（実費相当額）を支払うこととしている。しかし、貸主は実際の費用に応じて清算する必要はなく、相当な期間において維持管理費の額と共益費の額とが均衡していれば、共益費の額は適正であると考えられる。

#### （実費精算方式）

共益費については、賃貸借物件の共用部分の日常の維持管理に必要な諸経費であることから、「共益費に不足が生じたときは借主は貸主に対し、その不足額を支払い、その額に余剰を生じたときは、貸主は借主に対しその余剰金を返還する。」とする実費精算方式が本来あるべき姿であるとの考え方もある。しかし、貸主に共益費を毎月清算させることは煩雑であり実態にもそぐわないため、標準契約書では、実費を基にあらかじめ定められた共益費を借主が支払い、貸主は特に清算を要しないこととしている。

(3) 住宅金融公庫（現独立行政法人住宅金融支援機構）「賃貸経営のための道しるべ」

同書は、住宅金融公庫の融資を利用して賃貸住宅の建設をしたオーナー向けに配布しているものである。この中に公庫融資賃貸住宅においては「共益費」を徴収できる旨及び収支差額を精算する旨記載している。

これについても、共益費の定義について定めているが、内容について詳細な規定はしていない。また、精算については、オーナーに対し、収支差額を入居者と精算を行なうことを求めている。

【賃貸経営のための道しるべ（住宅金融公庫刊）】

・ 賃貸経営に関する留意事項

3. 共益費

家賃のほかに、共同して使用する施設の運営に要する費用を共益費として入居者から徴収することができます。

この共益費は、入居者の負担とならないよう、維持管理費の増減により費用が不相当となったときは、入居者と協議の上、収支差額の精算を行ってください。

共益費の一般的な内容は、通常次に掲げるものがあります。

（共益費の一般的な内容）

- ・ ごみの処理に要する費用
- ・ 共用廊下、共用階段、浄化槽、受水槽、屋外排水本管などの清掃(浄化槽は消毒を含む。)に要する費用
- ・ 敷地内の外灯、共用廊下・共用階段灯などの電球の取替えに要する費用
- ・ 共用廊下、共用階段、揚水ポンプなどで使用する電気代その他運営に要する費用
- ・ 敷地内の道路、植樹、花壇、芝生、砂場などの手入れに要する費用

(4) 独立行政法人都市再生機構「都市機構賃貸住宅賃貸借契約書」

都市再生機構が管理する賃貸住宅については、契約書に次のとおり「共益費」について定め、入居者と賃貸借契約を締結している。

**【都市機構賃貸住宅賃貸借契約書】**

共益費（第7条）

乙(借主)は、家賃のほかに、次の各号に掲げる費用（以下「共益費」という。）を毎月負担するものとする。

- 一 賃貸住宅がある団地内の電気、水道及びガスの使用に伴う諸費用（賃貸住宅内におけるそれらの使用料を除く。）
  - 二 賃貸住宅の室外のごみの処理に要する費用
  - 三 賃貸住宅の室外の給水施設、汚水処理施設その他の排水施設、遊戯施設その他の雑構築物等の維持又は運営に要する費用
  - 四 賃貸住宅がある団地内の道路、植樹、花壇、芝生等の清掃、消毒及び手入れに要する費用
  - 五 その他の賃貸住宅がある団地内の居住者の共通の利益を図るために、甲が特に必要であると認められたものに要する費用
- 2 前項の共益費の額は、甲(貸主)が定めるものとし、甲は、物価の変動又は附帯施設若しくは賃貸住宅の敷地の改良等を理由として、共益費の額を変更することができる。

## (5) 旧日本住宅公団規程

賃貸借契約書に記載されている項目は(4)のとおりであるが、都市再生機構の前身である日本住宅公団においては、次のとおり内部規程をさだめ、共益費について詳細な定義付けを行っていた。

これについては、現在の都市再生機構においてもこの管理規程に基づいて運営されているようである。

### 【日本住宅公団賃貸住宅団地管理規程】

#### (共益費の算定)

第 56 条 賃貸住宅団地における共用部分の維持運営その他居住者又は施設賃借人の共通の利便を図るために必要な経費は、これを共益費として居住者又は施設賃借人に負担させるものとし、その額は、月割とし、次の各号に掲げる費用の額を基準として、支社長が定める。

- 一 賃貸住宅団地内の電気、水道及びガスの使用に伴う諸費用（居住者又は施設賃借人の専用部分に係るそれらの使用料は除く。）
  - 二 賃貸住宅又は賃貸施設の室外のごみの処理に要する費用
  - 三 賃貸住宅又は賃貸施設の室外の給水施設、汚水処理施設その他の排水施設、遊戯施設その他の雑構物等の維持又は運営に要する費用
  - 四 賃貸住宅団地内の道路、植樹、花壇、砂場、芝生等の清掃、消毒及び手入れに要する費用
  - 五 全各号に掲げるもののほか、別に定めるもの又は居住者若しくは施設賃借人の共通の利益を図るために、特に必要があると認めて詳細の承認を得たものに要する費用
- 2 単身住宅の場合において、前項各号に掲げるもののほか、次の各号に掲げる費用を、共益費として、居住者に負担させる。
- 一 共同浴室の煙突類、浴槽及び風呂釜（パーナーを含む。）の修理又は取替えに要する費用
  - 二 共同浴室内の設備についての小修理に要する費用
  - 三 共同浴室の清掃に要する費用
  - 四 共同便所の清掃及び小修理に要する費用

### 【日本住宅公団賃貸住宅団地管理業務細則】

#### (共益費の用途範囲)

第 75 条 共益費の用途範囲は、共益費用途基準（別表第 6 - 1）に定めるところによる。

#### (共益費の算定)

第 76 条 支社長は、賃貸住宅の共益費の額を算定する場合は、共益費の算定及び支出項目一覧表（別表 6 - 2）に定めるところによるものとする。

別表第 6 - 1 共益費使途基準（項目のみ抜粋）

項目	小項目
1 電気の使用量関係	1-1 動力用電気料 1-2 共同電灯用電気料
2 上下水道の使用料関係	2-1 共同水道料 2-2 各戸専用水栓 2-3 親子メーター差額水道 2-4 検針・徴収費 2-5 下水道使用料
3 燃料費関係	3-1 共同使用燃料費 3-2 維持管理費
4 ごみ処理費関係	4-1 清掃事業者に対する手数料 4-2 清掃費 4-3 処理容器、薬品、消耗品等の購入費
5 給水施設維持運営費関係	5-1 水道管理費 5-2 水質検査費 5-3 検査器具、薬品、消耗品等の購入費
6 汚水処理施設維持運営費関係	6-1 二階槽方式及び標準浄化槽管理費 6-2 活性汚泥方式浄化槽管理費 6-3 検査器具、薬品、消耗品等の購入費
7 排水施設維持運営費関係	7-1 排水施設管理費 7-2 薬品、消耗品等の購入費
8 植栽手入費関係	8-1 樹木類の手入費 8-2 地被類の手入費 8-3 花壇の手入費 8-4 薬品、消耗品等の購入費
9 建物、敷地共用部分維持運営費関係	9-1 建物内共用部分管理費 9-2 敷地内共用部分管理費 9-3 薬品、消耗品等の購入費
10 単身住宅共同施設維持運営費関係	10-1 談話室管理費 10-2 共同浴室の管理費 10-3 共同便所管理費（洗濯室を含む。） 10-4 薬品、消耗品等の購入費

別表第 6 - 2 共益費の算定及び支出項目一覧表

支出（算定）項目	支出（算定）上の記載説明要旨
電気料 共同電灯等電気料 動力電気料	外灯、階段灯、標示灯等の照明用電気料 他の項目に属さない動力電気料
上下水道利用料 共同水道料 共同下水使用料 水道検針徴収等業務費	共同で使用する水栓の水道料（量水器の取付けられていない各戸専用水栓を含む。） 共同下水道の使用料 サク井を除く専用水道の検針、徴収費並びに親子メーター差額水道料
共同使用燃料費 施設管理費 燃料費	ボイラー等施設維持管理にかかる人件費 風呂、暖房等の燃料費
厨雑芥処理費 搬出手数料 消耗器材等購入費	厨雑芥搬出のための清掃事業者への手数料 当該業務処理に伴う器材備品等の購入費用
給水施設維持運営費 施設管理費 清掃費 水質検査費 消耗器材等購入費 動力電気料	施設維持管理にかかる人件費並びに委託にかかる諸費用 受水槽、高架水槽等の清掃に要する費用 月例並びに臨時の水質検査費用 当該業務処理に伴う器具、薬品等の購入費用 揚水等施設運転のための動力電気料
汚水処理施設維持運営費 施設管理費 清掃費 水質検査費 消耗器材等購入費 動力電気料 施設水道料	施設維持管理にかかる人件費並びに委託にかかる諸費用 池、槽の清掃並びに汚泥等の搬出費用 月例並びに臨時の水質検査に要する費用 当該業務処理に伴う器具、薬品等の購入費 施設運転のための動力電気料 施設維持管理に要する水道料
電気施設維持運営費 施設管理費 消耗器材等購入費	施設維持管理にかかる人件費並びに委託にかかる諸費用 当該業務処理に伴う器具、ガソリン等の購入費用

排水施設維持運営費 施設管理費 清掃費 消耗器材等購入費 動力電気料	施設維持管理にかかる人件費並びに委託にかかる諸費用 屋内外雑排水管を含む施設の清掃に要する費用 当該業務処理に伴う器具、薬品等の購入費用 施設運転のための動力電気料
植栽手入れ費 樹木手入れ費 芝生等手入れ費 消耗器材等購入費	施肥、剪定、結束直し等樹木の管理に要する費用 芝生の刈込、除草、目土、補植、花壇の植替、施肥等に要する費用 植栽の管理に要する器具、薬品、種子等の購入費
団地内共用部分維持運営費 雑構築物等管理費 一般清掃費 特別清掃費 消耗器材等購入費	電球の取換、人止柵ロープ直し、日覆類の取換に要する費用 団地内の一般清掃に要する費用 他の項目に属さない個別的清掃に要する費用 砂場用砂、電球、消毒剤等の当該管理に要する物品購入費
単身住宅維持運営費 共益隣保業務費 談話室管理費 修理取替費	単身住宅管理委託費のうち、共益費負担分 テレビ視聴料、クリーニング代、借上料等物品購入以外の費用 共同浴室、共同便所等居住者負担に属する修理取替費用

## 5. 「共益費」の法的必要性について

### (1) 賃貸住宅における「共益費」と物上代位

本小委員会では、「共益費」の必要性について、法的に「共益費」についての定義が存在するか否か、不動産が差押された場合に物上代位の考え方により「共益費」を分けておくことがよいかどうかなどといった側面から検討を行い、弁護士にヒアリングを行ったところ、「抵当権者より物上代位による賃料差押という事態を想定したときは、建物の維持管理に必要な費用を確保するために、共益費に関する合意をしておく必要性は高いといえる」という見解を得た。

#### 賃貸住宅における「共益費」と物上代位

ことぶき法律事務所  
弁護士 亀井英樹

##### 建物賃貸借契約における共益費の法的な根拠

共益費とは、建物賃貸借契約において、共用部分の清掃費、電気代、保守管理費等の費用に充てるために、賃借人との間で定める定期金のこととを言い、賃貸部分の使用の対価（いわゆる賃料）と区別するために共益費との名目で授受される場合が多いです。

共益費については、民法上直接定めた規定は存在しないので、契約自由の原則の下、当事者間における約定がその法的根拠となり、多数の判例も、共益費の特約を認めています。（東京地裁八王子支部昭和63年9月20日判決、東京地裁平成4年1月23日判決等）

共益費の法的性質は、共用部分の使用の対価であり実質的な賃料であるという考え方が一般的です。なお、水道光熱費、清掃衛生費、冷暖房費等の付加使用料を含めて共益費に含まれている場合もありますが、共益費と使用料という基本的性質が異なるものであることに注意しなければなりません。

物上代位とは何か。

##### 物上代位の意義

物上代位とは、抵当権者が、担保目的物について、売却、交換等の処分、賃貸、滅失、損傷等の事態が生じたときに、当該担保目的物の所有者が、第三者から得られる金銭その他の代替物に対して、当該所有者に優先して、その金銭その他の代替物を取得できる制度を言います。（民法372条、304条）

##### 賃料に物上代位の効力が及ぶか

担保目的物が、賃貸不動産であるとき、所有者が取得する賃料は、本来抵当権によって把握されている不動産の（潜在的）価値が顕在化したもので、不動産の価値代替物の一部と評価することができます。その結果担保不動産の価値の一部である賃料に物上代位の効力が及ぶこととなります。（最高裁判平成元年10月27日判決）

#### 物上代位の及ぶ賃料とは

の記述のとおり、共益費の法的性質が実質的に賃料であるとする、物上代位の効力の及ぶ賃料は、狭義の賃料（賃貸部屋の使用の対価としての賃料）のみなのか、更に共益費である賃料まで及ぶのか問題となりますが、判例には、共益費は、物上代位の対象とならないとする判決が存在します（東京高裁昭和63年9月20日判決）。

その理由は、共益費が建物の維持管理のために支払われる費用であり、建物の価値代替物である賃料とは性格を異にすること、また、建物の維持管理費に充てるべき金員まで差し押さえの対象となれば、建物の維持管理が不可能になり、他の賃借人にも多大の迷惑を及ぼすことになり（東京地裁平成16年7月22日判決）、建物の実際の価値も大幅に減価することになるため、そのような事態を避ける必要性が高いことがあげられます。

#### 共益費設定の必要性

以上のとおり、物上代位の対象は、狭義の賃料のみであり、共益費は含まれないと一般に解されています。

したがって、抵当権者より物上代位による賃料差押という事態を想定したときは、建物の維持管理に必要な費用を確保するために、共益費に関する合意をしておく必要性は高いといえます。

## (2) 共益費に関する判例

共益費が共用物の維持運営のために支出する性格のものであることを認めた事例  
(東京地裁八王子支部判 昭 63・9・20・判例時報 1302 号 120 頁より抜粋)

「・・・以上に認定した共益費の支出費目・・・などに照らすと共益費とは、本件のような集団(共同)住宅においてその賃借人が使用する住宅及びその敷地上にある共用部分ないし共用施設・・・の維持・運営に要する費用を指すものであり、これらの費用にあてるため、賃借人が家賃とは別にその資金を拠出し、賃貸人の責任において、その資金を共用物の維持運営のために支出するという性格のものであることは明らかである。」

共益費の具体的内容について認定した事例  
(最高裁判所平成 17.4.26 判決 自治会費等請求事件)

上告人の上告受理申立て理由について

1 原審の適法に確定した事実関係の概要は、次のとおりである。

(前略)・・・

(3) 共益費は、本件団地内の共用施設を維持するための費用であり、主なものとして、街路灯、階段灯等の電気料金、屋外散水栓等の水道料金や排水施設の維持、エレベーターの保守、害虫駆除等に要する費用がこれに該当する。・・・(中略)・・・

(5) 3 本件団地の入居者によって構成される権利能力のない社団である被上告人(自治会)は、本件団地の入居者が、共用施設を共同して使用し、地域住民としての環境の維持管理、防犯等に共通の利害関係を有しており、かつ、地域的な結び付きを基盤として、入居者全員の協力によって解決すべき問題に対処する必要があることから、これらの公共の利害にかかわる事項等の適切な処理を図ることを目的として設立された。被上告人の会員にあっては、被上告人に入会することで、共用施設の利用やその維持管理、安全かつ良好な居住環境の確保等の公共的な利益を享受する一方、これらの利益の享受に対する対価として共益費の支払義務を負うほか、これらの利益の確保のために被上告人を運営し、かつ、その諸活動を遂行する上において、被上告人が本件団地の入居者によって組織することと定められており、退会については特別に定められておらず、被上告人の事業の執行は、特定の思想、宗教、党派等によって左右されてはならないと定められている。(後略)

建物質料増減額請求訴訟において、三種の鑑定意見を検討した上その一つを採用して(裁判所が)適正賃料及び共益費を定めた事例

(東京地裁平成 11.6.30 判決 建物質料改定請求事件・判例タイムズ 1056 号より)

解説

Xは、東京都中央区銀座のビル(本件建物)を昭和 45 年から賃借し、Yは平成 8 年 4 月本件建物の旧賃貸人からその所有権を取得し、賃貸人の地位を承継した。その際、XとYは、本件建物の賃料を 1 ヶ月 1009 万 7784 円、共益費を 1 ヶ月 373 万 9900 円とする旨を合意した。Yは、平成 9 年 6 月、右合意賃料が不当に定額になったとして平成 9 年 9 月 1 日以降の賃料を月額 2617 万 9300 円とし、共益費は据え置く旨の意思表示をした。これに対して、Xは、同

年7月、合意賃料が不相当に高額になったとして、平成9年9月1日以降の賃料を月額847万5300円、共益費を1か月313万9000円にそれぞれ減額する意思表示をした。

本件（甲事件）においてXは主的に相当賃料が月額1075万5850円、相当共益費が月額141万7050円であることの確認を求め、予備的に相当賃料が月額843万3000円、相当共益費が月額373万9900円であることの確認を求めたのに対し、Yは、本件（乙事件）において、相当賃料が月額2617万9300円であることの確認を求めた。

裁判所は、裁判所の鑑定、Yの提出した鑑定書、Xの提出した鑑定書の内容の合理性について、順次、個別に詳細に検討し、裁判所鑑定には、その鑑定手法、採用した基礎数値、評価の過程、評価額等に格別不合理な点は見当たらないのに対し、当事者の提出した鑑定書には種々の問題点が含まれることを指摘した上で、以上を総合勘案して裁判所鑑定の結果を相当なものとして認すべきものとした。その上で、その鑑定結果のとおり、適正賃料を月額1209万2273円、適正共益費を月額141万7050円と確認した。

本件においては、共益費の減額請求の当否が問題となっているが、共益費や管理費についても、借家法や借地借家法の増減額請求の規定を類推適用すべきであるとするのが学説（星野英一「借地・借家法」255頁、高山浩平「家賃の増減額請求と相当家賃」現代裁判法大系 288頁等）であり、同旨の裁判例としては、東京地判昭56.7.22判例タイムズ465号135頁、判例時報1030号60頁、同平1.11.10判例時報1361号85頁・・・（中略）などがある。

本件は、賃料につき結論の異なる三つの鑑定結果が証拠上認められる場合に、その内容を対比し、その合理性を検討して、最も合理的なものを採用したものであり、この種事案の処理につき、実務上参考になるう。

## 6. 区分所有マンションにおける「管理費」「修繕積立金」等について

これまで述べたように賃貸住宅においては、共用部分の維持管理のために発生する費用である「共益費」に関し、共通の定義はなされていない。

しかし、区分所有マンションにおいては、同様の趣旨の費用である「管理費」「修繕積立金」について国土交通省が「マンション標準管理規約」においてその内容を具体的に定義づけている。

なお、国土交通省はこの「マンション標準管理規約」について、「管理組合はマンションを適正に管理するよう努め、国は情報提供等に努めなければならない旨の適正化法の規定を踏まえ、標準管理規約を、管理組合が各マンションの実態に応じて、管理規約を制定、変更する際の参考という位置付け」としている。

また、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(以下、「マン管法」という。)では、マンション管理業者におけるそれら金銭の管理方法についても具体的に定めており、共用部分の維持管理費用の種類と管理方法が明確になっている。

### (1) 「マンション標準管理規約」(国土交通省)

#### 【マンション標準管理規約】

(昭和57年5月「中高層共同住宅標準管理規約」制定。平成16年1月改正及び名称変更。)

#### 管理費(第27条)

管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

- 一 管理員人件費
- 二 公租公課
- 三 共用設備の保守維持費及び運転費
- 四 備品費、通信費その他の事務費
- 五 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- 六 経常的な補修費
- 七 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 八 委託業務費
- 九 専門的知識を有する者の活用に要する費用
- 十 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用
- 十一 管理組合の運営に要する費用
- 十二 その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

#### 修繕積立金（第 28 条）

管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- 一 一定年数経過ごとに計画的に行う修繕
  - 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
  - 三 敷地及び共用部分等の変更
  - 四 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査
  - 五 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
- 2 前項にかかわらず、区分所有法第 62 条第 1 項の建替え決議（以下「建替え決議」という。）又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下本項において「円滑化法」という。）第 9 条のマンション建替組合（以下「建替組合」という。）の設立の認可又は円滑化法第 45 条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。
- 3 管理組合は、第 1 項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。
- 4 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

## (2) マンションの管理の適正化の推進に関する法律

また、預かり金的性格である区分所有権マンションの「管理費」「修繕積立金」について、その金銭の管理方法について、マンション管理業者（管理組合から委託を受けて管理事務を行う行為で業として行うもの）が管理委託を受けた場合「管理費」「修繕積立金」については、自己の財産と明確に分けて管理することを義務づけている。

### 【マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年法律第 149 号）（抄）】

#### 第七十六条（財産の分別管理）

マンション管理業者は、管理組合から委託を受けて管理する修繕積立金その他国土交通省令で定める財産については、整然と管理する方法として国土交通省令で定める方法により、自己の固有財産及び他の管理組合の財産と分別して管理しなければならない。

#### （マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則）

#### 第八十七条（財産の分別管理）

法第七十六条の国土交通省令で定める財産は、管理組合又はマンションの区分所有者等から受領した管理費用に充当するものとする。

(3) 「不動産賃貸業、賃貸不動産管理業等のあり方に関する研究会報告書」

国土交通省主催で実施された「不動産賃貸業、賃貸不動産管理業等のあり方に関する研究会」が平成 18 年 2 月にとりまとめた報告書においては、賃料・預り金についての適正な保管方法として、賃貸管理業者自らの会計とは別に預かり金口座を開設し、管理することが有効としている。

【不動産賃貸業、賃貸不動産管理業等のあり方に関する研究会報告書

( (財)土地総合研究所、平成 18 年 )】

1 . 賃貸住宅に係る賃貸管理業に係る課題と対応策

(1)業務の適正化

( 略 )

賃料、預かり金等の不適切な保管

賃貸管理業者による賃借人からの賃料、預かり金等の保管等が適切になされていないため賃貸管理業者の破綻等により、賃借人が得られるはずの賃料収入が得られなくなったり、賃借人に契約終了後に敷金等が返還されないといった、関係者が被害を被る事例が生じており、賃貸管理業者による賃料等の預かり金の適切な保管が求められている。

これに対しては、賃貸管理による預かり金等と賃貸管理業者自らの会計との分別管理が必要であり、各関係団体は所属会員に分別管理を促す必要がある。この場合、預り金口座による管理が有効であろうが、多数の賃貸管理物件を抱える業者の場合には、個々の物件それぞれに口座を設けるのは膨大なコストがかかるという指摘もあり、柔軟かつ適切な方法を探る必要がある。

将来的には、賃貸管理業者の登録制度創設の際には、登録業者に預かり金の分別管理を求めることが考えられる。また、預かり金を保全するための保証制度を設ける、賃貸不動産又は賃貸借事業をまとめて信託するといった手法についても検討する必要がある。

## 7. 管理会社における「共益費」の経理上の取扱いについて

### (1) 基本的な考え方

現在、賃貸管理を行う企業に於いて「共益費」の取扱いは各社様々であるといえる。

例えば、「共益費」はいったい誰のものか質問したとき、明解な回答ができる管理会社はどれくらいあるだろうか。

「米国で多いのは実額精算です。共益費は実額を負担するという考え方です。共益費部分の支払いをテナントが直接負担する場合（ネットレント）には分りやすいのですが、たとえば共益費込み家賃の場合（グロスレント）でも精算をすることが多いようです。」（(株)バード財産コンサルタント発行「バードレポート」第339号(2001年2月12日)より）

従って、オーナーは賃借人に長く住んでもらうため、安価で良質な管理運営ができる管理会社を選んでいる。小委員会の中で「共益費は誰のもの」について議論したが、その結果、現状の商習慣からしても賃借人との実費精算は難しいとの結論が出た。仮に空室率50%という物件があったとした場合に、精算にあたり50%の空室分を果たして賃借人が負担してくれるだろうか。一部、旧住宅金融公庫融資物件を除き一般管理契約物件( )では、殆どオーナーに送金又は精算しているため、本小委員会としては、もし実費精算するのであれば、「共益費」はオーナーのものであり、精算する場合はオーナーとすべきと結論づけた。

一般管理契約物件・・・P38 下欄参照。

## (2) 精算方法毎の特徴等

「共益費」はオーナー収入とすると、その精算については次の3パターンに整理される。

月又は年単位で共益費の収入と掛かった費用を所有者と管理会社で実費精算している場合。

所有者と管理会社で実費精算は行わず、管理会社で売上、費用計上をしている場合。

賃借人から収受した「共益費」を全額所有者に渡している場合。

この3つのパターンの管理会社に於ける経理処理及びメリット、デメリットを整理すると次のようになる。

月又は年単位で共益費の収入と掛かった費用を所有者と管理会社で実費精算している場合。  
特徴

オーナー、管理会社とも共益費の収支が明確に把握できる。リスクは全てオーナーで負う事になる。

共益費の収受項目の全てを管理会社がオーナーより受託している場合、このパターンが多い。

管理会社のメリット

管理会社のメリットとして、入居率が低下し共益費収入が共益費原価を下回ってしまった場合でもリスクはオーナー側になるのでリスク回避ができる。(反面オーナーがリスクを負うので入居率が低下した場合、信頼を失う可能性がある)

管理会社のデメリット

オーナーと共益費の収支を実費精算するのに手間(コスト)が掛かる。ある程度の管理戸数になるとコンピューター処理を行わないと難しい。要するに開発コストが掛かる。

経理処理

賃借人から共益費を収受したとき 共益費預かり金(負債勘定)の発生

オーナーと精算したとき 共益費預かり金の精算

所有者と管理会社で実費精算は行わず、管理会社で売上、費用計上をしている場合。

特徴

所有者と管理会社の実費精算が無いので、管理会社の事務処理の軽減ができる。オーナーとしてはコスト高になってもリスク回避ができる。但し、 のように共益費の収支が明確に分からない。共益費の収受項目の一部を管理会社がオーナーより管理受託をしている場合このパターンが多く、またサブリース契約( )の場合はこのパターンが多い。

管理会社のメリット

実費精算の事務処理が無いので管理会社・オーナーとも事務処理の軽減ができる。

入居率によっては管理会社の利益が見込める。オーナー側も突発的なリスクが無い。

管理会社のデメリット

共益費の見積もりを出すとき、入居率を考慮する等、正確に算出しないと管理会社がリスク

を負うことがある。

#### 経理処理

賃借人から共益費を収受したとき 売上計上（収益勘定）  
オーナーと精算したとき 原価計上（原価勘定）

賃借人から収受した「共益費」を全額所有者に渡している場合。

#### 特徴

定期清掃、建物設備管理をオーナー自身で行っている場合に多い。管理会社としてはリスクがなく全てオーナーが負うようになる。管理会社の事務処理もさほど煩雑ではない。

#### 管理会社のメリット

事務処理が簡単でリスクも無い。

#### 管理会社のデメリット

オーナー自身が定期清掃等行うので、手抜き等した場合、管理会社にクレームの問い合わせがくる場合がある。

#### 経理処理

賃借人から共益費を収受したとき 共益費預かり金（負債勘定）の発生  
オーナーと精算したとき 共益費預かり金の精算

以上3つのパターンの中では、共益費の収支はオーナーと管理会社が明確に把握することが本来のあるべき姿であるから、 の手法が良いと思われる。

しかしながら、管理会社の管理戸数が多くなるとその分手間がかかることから、人手を増やすか、システム化が必要となる。少ない件数の精算をするために多額の人件費や開発費等をかけることは、本来の主旨から考えると本末転倒なことである。このようなことから、本小委員会では、共益費収支から生まれる利益が無謀でなければ、 の手法を推奨する結論に至った。

#### ( )一般管理契約（再掲）

居住の用に供する建物或いは駐車場等について、この建物の賃貸管理を目的とした管理委託契約をいう。具体的な項目については、入居者募集業務・家賃集金精算業務・滞納督促業務・賃借人更新業務・建物及び設備管理業務等がある。

#### ( )サブリース契約（再掲）

居住の用に供する建物或いは駐車場等について、この建物の賃貸管理を目的として、管理会社が任意に転貸することを条件に、建物所有者が管理会社にこの建物を賃貸する賃貸借契約をいう。

サブリース契約を所有者と管理会社で締結すると、建物及び入居者管理業務（一般管理契約の業務内容）についても管理会社で行うのが一般的である。

## 8. 「共益費」のあり方について

### (1) 名称

- ・「共益費」「管理費」等あるが、「共益費」とする。

### (2) 誰のものか

- ・オーナーのものとする。
- ・理由は、旧住宅金融公庫融資住宅等一部のものを除き、サブリース物件以外の一般管理物件では入居者から預かった「共益費」はオーナーにそのまま渡す（アンケート結果 P9 参照）場合が多く、また精算する場合、その相手はオーナーであることが多い（アンケート結果 P10 参照）ことから、オーナーのものとするのが実務上妥当であること、また、入居者のものと仮定した場合には、空室分の「共益費」は入居者が負担することとなるため、仮に当該物件の空室率が 50% となった場合、入居者 1 人あたりの「共益費」負担は単純に計算すると満室時の 2 倍となるなど、空室リスクを入居者が負担することとなり、ひいては入居者にとってデメリットとなるおそれがあるためであること。
- ・また「共益費」は入居者にとって快適な住生活を維持するために必要な費用であり、その責任はオーナーにあると考えられること。
- ・これらのことを踏まえオーナーの収入とすることで、そのリスクもオーナーが負担するものと結論づけた。

### (3) 定義について

入居者の視点から見て納得できるものであること。

共用部分における、入居者の快適な住生活を維持するために必要な費用であること。

物件が差押される等の事情で、破産管財人の管理下におかれた場合でも入居者に不便を生ずることがないようにすること。

法的に必要な保守、点検、管理等に要する費用であること。

### (4) 共益費に該当する項目の考え方について

共用部分の維持管理にかかる費用を収受するものとし、それ以外は、 ) オーナー負担とするもの ) サービスに対する対価として別途収受する(例：町内会費、インターネット利用料など)ものとして整理する。

法定点検等法律に基づいて行われる項目については、「共益費」とし、整理する。(物上代位の考え方により、差押え時に倒産隔離しておく必要性が考えられるため。)

### (5) 共益費の具体的項目

これまでの内容を踏まえ、共益費として考える項目を以下のとおりとする。

) 共用部分の維持管理にかかる項目

共用電気料

共用水道料  
共用灯保守・交換料  
ゴミ置場清掃費  
定期清掃費  
特別清掃費  
排水管及び柵清掃費  
植栽剪定・管理費  
給水ポンプ保守管理費  
雨水貯留槽保守管理費  
自動ドア保守点検費  
昇降機点検費（法定点検以外に自主的に行う点検）

）法定点検・検査・報告等が必要な項目

消防設備点検費（消防法 17 条の 3 による点検及び官庁報告）  
昇降機点検費（建築基準法 12 条 3 項による検査及び報告）  
受水槽保守点検費（水道法 20 条による清掃及び水質検査）  
簡易専用水道点検費（水道法 34 条の 2 による点検）  
浄化槽保守点検費（浄化槽法 8、9、11 条による保守点検、清掃及び検査）  
受変電設備管理費（電気事業法 55 条による検査）  
特殊建築物定期検査（建築基準法 12 条 1 項による検査）  
建築設備定期検査（建築基準法 12 条 3 項による検査）  
防火管理業務費（消防法 8 条の 2 の 2 による点検・報告）  
専用水道施設（水道法 3 条 6 項、19 条による水質検査）  
テレビ電波障害防除施設点検・保守（有線テレビジョン放送法 27 条による報告・検査）

）共益費と考えない（明確に分けて収受すべき）項目

上記 に関し必要となる部品交換のためにかかる費用  
宅配ボックスメンテナンス料  
町内会費  
インターネット利用料  
ケーブルTV視聴料金  
24 時間緊急対応  
砂場の管理  
専用庭管理費  
電話料  
常駐管理人警備等人件費  
機械警備費  
管理委託手数料  
設備機械遠隔監視料金  
機械式駐車場保守管理費

## 9. むすび

本小委員会では、業界で明確になっていない「共益費」について、限られた時間の中で、過去の経緯についての調査の実施や、実態を把握するため賃貸管理事業者に対しアンケート調査を行うなど精力的に活動を行った。

その結果、国や旧日本住宅公団などの公的機関においては、その定義づけがある程度作られていることがわかったものの、その定義が民間賃貸住宅のオーナー及び管理事業者には浸透しているとはいえない実態が明らかになった。実態として、独自の考え方や周辺の賃貸住宅にあわせて「共益費」を収受しているなど、その性格はあいまいである。

また、「共益費」のあり方をまとめるにあたっては、入居者にとって不利益を被らないようにするといった観点から議論を進めていったが、この中で「物上代位」といった制度があることがわかった。これにより、「共益費」は万一賃貸住宅のオーナーが破産し、賃料差押えといった事態になった場合でも賃料とは別に保護され、清掃がされなかったりエレベータが作動しないなど入居者に不便が生じないためにも賃料とは別に設定する必要があることがわかるなど一定の成果が上げられたと考える。

これらの成果に基づき本小委員会としてはそのあり方について整理を行ったが、今後はさらに「共益費」の定義付けを明確にし、オーナー及び賃貸管理事業者などが共益費の設定をする際に利活用しやすいものを引き続き検討していく所存である。

「共益費」のあり方に関する研究小委員会名簿（ は座長）

委員長 福田 紘一（賃貸管理委員長、(株)リビングサービス 代表取締役）

委員 井上 徹（賃貸管理副委員長、(株)クリエイト西武 代表取締役）

委員 及川 義和（(株)アービック 専務取締役）

委員 志水 一博（(株)志水工務店 代表取締役）

委員 高橋 文雄（スカイコート賃貸センター(株) 取締役部長）

委員 稲川 智夫（スターツアメニティー(株) 執行役員）

委員 鈴木 規央（(株)東都 アセットマネジメント事業部 二課 課長）

委員 森岡 誉（日神住宅流通(株) 代表取締役）

委員 稲葉 和久（(株)ハウスメイトパートナーズ 経営本部 企画部 部長）

委員 深松 徹（(株)深松組 常務取締役）

委員 星野 紀幸（(株)リビングサービス 部長）

その他協力いただいた方々（順不同）

森本 信明 氏（近畿大学 理工学部教授）

齊藤 広子 氏（明海大学 不動産学部教授）

井澤 政治 氏（(株)アパマンショップリーシング 首都圏事業本部ゼネラルマネージャー）

鈴木 慎司 氏（(株)アパマンショップリーシング 首都圏事業本部マネージャー）

亀井 英樹 氏（ことぶき法律事務所 弁護士）

塩見 紀昭 氏（(財)日本賃貸住宅管理協会理事、IREM JAPAN会長）

(財)日本賃貸住宅管理協会ならびに共益費アンケート回答会員

(社)日本住宅建設産業協会共益費アンケート回答会員

所属、役職は平成 19 年 3 月末日現在