

マンション管理士前島事務所通信

2013年(平成25年)5月25日
第00019号(隔月発行)

編集/発行者: 前島 英史
住所: 京都市右京区龍安寺塔ノ下町 20-7
電話: 075-462-9100
URL: http://www.mankan-maejima.com/

長計「30年以上」47%

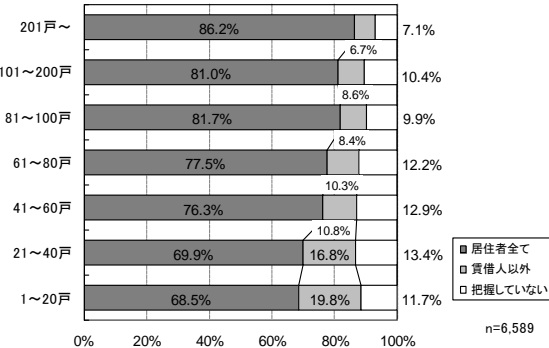
東京都7割が居住者全ての名簿作成

東京都が3月4日に発表したマンション実態調査結果から、管理状況について尋ねた管理組合へのアンケート結果をピックアップする。長期修繕計画(長計)の作成率は8割弱。計画年数は30年以上が5割を占めていた。大規模修繕は7割近くが実施。1971年以前に建築されたマンションでの実施率は97.6%だった。

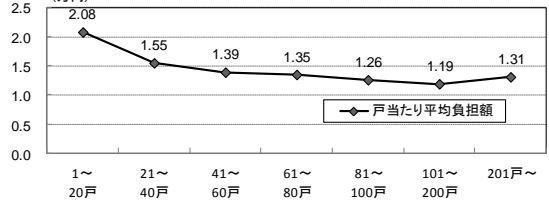
管理組合には①管理体制の状況②日常管理③管理費・修繕積立金④長計・大規模修繕⑤耐震化への意識等、について質問。設問は管理組合や管理規約の有無、管理の実施状況や日常管理の問題、居住者名簿の作成状況、大規模修繕の実施状況など全26項目。

管理体制の状況
管理組合の有無などを探った。93.5%で管理組合がある。規約が1%で総開催は1年以内。2ヶ月前に1回が33.9%。理事会開催は1ヵ月25.2%だった。

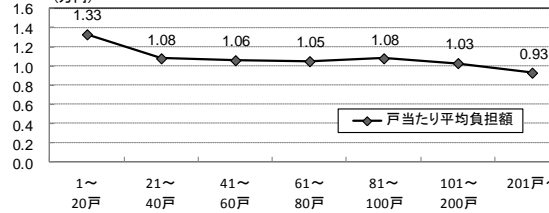
①居住者名簿の作成状況(戸数別)



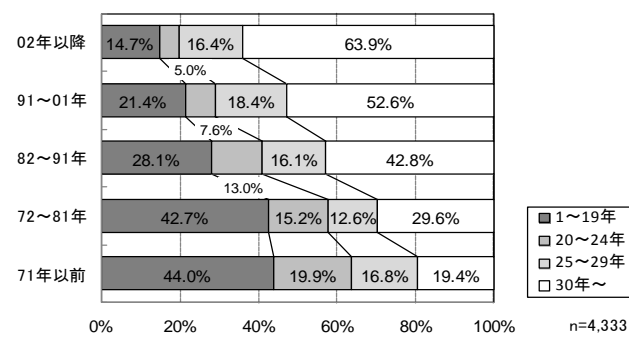
②管理費の戸当たり負担月額(戸数分布別)



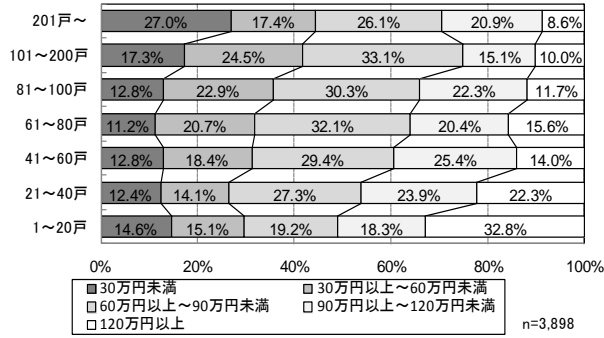
③積立金の戸当たり負担月額(戸数分布別)



④長期修繕計画の作成状況(建築年別)



⑤戸当たり大規模修繕工事費用(戸数別)



「日常管理の問題は無関心な居住者が多い」が43.1%で最多。「役員の手が足りない」(32.8%)、「防災マニュアルが未整備など防犯面に不安」(29.3%)が続く。居住者名簿は73.4%が作成していた(グラフ①)。「管理費・積立金」管理費は96.8%が設定。戸当たり月額は1万200円が最も高く、2万800円(グラフ②)・修繕積立金は94.5%が設定。戸当たり月額の最高値は1万2000円。201戸以上と比べて3000円以上の差があった(グラフ③)。「長計・大規模修繕」長計は77.3%が作成済みで、8.6%が作成予定。未作成は14.1%だった。計画年数は3年以上が47.0%だった(グラフ④参照)。「耐震化への意識」地震保険には28.0%が加入。検討中が5.8%。未加入は66.2%だった。長計に耐震項目が導入されているのは6.9%。(マンション管理新聞第503号より)

Report 国税庁見解から1年：駐車場空き対策

「外部貸し、波高し？」

国税庁が昨年2月、分譲マンション管理組合が区分所有者以外... 3者が駐車場を貸す「外部貸し」に対して課税対象の見解を示して1年が経つが、管理組合が外部貸しを行うケースは増えているのだから。現状や問題点を管理会社に聞いてみた。

主に市街地で駅から近いマンションの機械駐車場では「空きが発生している」と管理会社は口をそろえる。空きの原因として、立地の良さに加え、居住者が高齢化に伴い車に乗らなくなると手放すことや、高さ不足でハイルーフ車が収容できないことなどを挙げ

た。昨年の見解を受けて、実際に外部貸しを始めた管理組合はないようだが、外部への貸し出しを検討したもの、実施できなかったケースはあったという。タワー式や横行多段式の機械駐車場があるマンションで、管理組合がサブリース業者に依頼したが「採算が合わないため業者に断られたところが2、3件あった」と関西の管理会社。業者が断ったのは、

平置きと違って操作が必要なことや出入れに時間がかかることもあったというが、外部使用で空きがなくなつた状態で、区分所有者から使用希望が出た場合、一定期間内に外部使用者は駐車場を明け渡さないといけない点でも「条件面が合わなかつた」ようだ。別のケースでは、タワー式の機械駐車場(約40台)があるマンションで、空いている約10台分を外部に貸し出すために、外部使用を認める形に管理規約を変更した。しかし、非収益と収益事業との経理区分を税理士などの専門家に任せる費用、トラブルになつた場合の対応、住民よりも外部使用者の使用料が安いことなどが問題になり、結局「棚上げ状態」になつているとい

う。一方、数十台の空きがあつた機械駐車場のマンションでは、以前から外部貸しを検討していたが、今回の見解で「外部に貸したから課税させるのがはつきり分かつたから、

があつた機械駐車場のマンションでは、以前から外部貸しを検討していたが、今回の見解で「外部に貸したから課税させるのがはつきり分かつたから、

貸すことをやめた」という管理組合もあつた。80台ある平置き駐車場のうち、10台を外部に貸している管理組合では「貸しているところの収益を申告していたから、ほつとしていると思う」。

外部貸しは、なかなか進まないと見る管理会社は「店舗だったら1つでも賃料が大きい」が、駐車場は2、3万ある程度空きが埋まれば良いけれど、例えば10台空いていて1台だけ貸せても一部収益事業と見られるのであれば、税理士に任せるときは「コストを考えた場合、マイナスになりかねないから難しい」と話す。機械駐車場の場合、外部に貸し出すよりも、その部分のメンテナンスをやめて費用を抑える方法を採用する管理組合もあるという。(マンション管理新聞 第900号より)

フロントの発言「不法行為」

元役員が 提訴 管理会社に10万円支払い命じる

東京地裁

管理会社社員からの中傷で精神的苦痛を受けたとして、元管理組合理事の男性が社員や管理会社社に対して、損害賠償を求めていた訴訟の判決が2月27日、東京地裁であり、社員と管理会社に連帯して慰謝料十万円を支払いを命じた。

裁判記録によると、都内築約30年、約60戸のマンション。2010年、理事会終了後、物件を受託管理する東急コミュニ

ティーのフロント担当社員が1階ロビー付近で当時理事だった男性に「あんた差し押さえ食らつてるだろ。その件、早く解決しな」と告げた。男性は理事会をICレコーダーで録音しており、その流れで発言を録音していた。社員は登記簿謄本を取得し、男性の住戸を仮差し押さえを知り、コピーを組合役員3人に渡し、ほか役員2人には口頭で報告し

原告男性はロビーで発言を受け、謝罪を求め、同社では上司が直接訪れて謝罪し、支店長名の文章でも謝罪したが、「本人からの謝罪も釈明も無く、誠意のない態度を憤り提訴に踏み切つた」と主張していた。仮差し押さえは、阪神淡路大震災で被災した物件を任意売却した結果で、「この負債は誰に後ろ指さされるものでもなく、弁済は何の問題もなく、続けている。発言は神経を逆なでするもので、絶対に許すことが出来ない」と憤りの理由を明かしている。原告男性は理事長となり、新たなフロント担当者を「優秀」と評価しており、管理会社は変更されていない。(マンション管理新聞 第901号より)

編集後記

入梅前のさわやかな晴れ間が続いています。日本の景気もこの晴天のようになればと願っています。