

I 【マンション管理新聞から】

2012.02.15号

- ① 2月6日「持続可能社会における既存共同住宅ストックの再生に向けた勉強会」初会合(国土交通省)
耐久性の向上、環境・エネルギー性能の向上、防災・安全性能の向上(ソフトを含む)高齢化対応検討。
- ② 地デジ化に伴う電波障害施設撤去で、マンション周辺住民が継続利用を求め、管理組合相手に提訴(大阪)
- ③ BS 拡張チャンネルの一部視聴困難が発生。パラボラアンテナ、増幅器が古い機種が原因。

2012.02.25号

- ① 2月17日「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」第2回会合開催、管理業者の受託物件における第三者管理者就任に否定的意見(国土交通省)
- ② 「マンション長寿命化協議会」は、マンション耐震化促進に関する緊急提言、旧々耐震基準物件対象(協議会は高層住宅管理業協会が昨年設置したもの)
- ③ 「ネットで居住者の安否確認」システム発表、管理組合向けwebシステムに追加(ソフト開発ニュースピット)
- ④ マンション駐車場の外部使用に伴う法人税問題で、国税庁が見解公表、国土交通省の照会への回答。
- ⑤ 環境に配慮したエコなマンション作りで、京都環境賞受賞(西京極大門ハイツ、築36年190戸)

2012.03.05号

- ① 「管理費等の徴収及び初期滞納対応マニュアル」発刊
昨年発刊「滞納管理費等の法的対応マニュアル」の続編(マンション管理センター)
- ② 管理費等20万円横領容疑で元理事長逮捕、理事長在任3年超、被害額は数百万か?(埼玉県鶴ヶ島市マンション)
- ③ 高圧一括受電システム導入検討の管理組合急増、東電の料金改定が決定打(東京電力管内)
- ④ 6年間に亘り、直接集金の駐輪場・バイク置場使用料約360万円を着服(旧ジャパンコミュニティの元社員、現あなびきセザールサポート)
- ⑤ マンションの適正管理に向けて条例制定を検討(豊島区)

II 【マンション管理センター通信2月号から】

- ① 住宅エコポイントの再開について(国土交通省)
バリアフリー改修、省エネ住宅設備設置、リフォーム瑕疵保険加入、耐震改修のエコリフォーム工事にポイント発行
- ② 基礎からわかる管理組合理論第2回(公認会計士小川聡)
・会計業務の一年間の流れ
・月次の業務
- ③ <先月の相談から>迷惑行為に対する相談から
・バルコニーの使い方
・滞納者氏名の公表の可否
・無断掲示への対応
・迷惑行為を未然に防ぐ 等
- ④ <法律のひろば>マンション紛争における訴訟の当事者適格について(2)(創価大学法科大学院教授弁護士花房博文)
判例にみる当事者適格の判断基準
・専有部分の使用法・用途制限に関する行為差止請求
・共用部分の改造・侵害行為に対する行為差止請求
・損害賠償請求権・不法利得返還請求権・保険金請求権
・抹消登記請求権
・共同利益背反行為者に対する専有部分の使用禁止請求、競売請求、賃貸契約解除請求
- ⑤ マンションの法定点検について(2)
マンションの給水設備と水道法による法定点検
- ⑥ <支部からの情報>時代の変化に対応して自主管理を31年(北海道の大森コーポ管理組合)
マンション管理士の事務局長設置第3回大規模修繕工事を計画

Ⅲ【平成20年度マンション総合調査から】(第18回 次回に続く)

(国土交通省実施のマンション管理状況・マンション居住者の管理に対する意識等の調査、回答 2,167 組合)

今回は、他のマンションの駐車場の使用形態の状況をみてみましょう。

建物完成年次	共用部分であり、管理組合がこれを使用者に賃貸している	共用部分であるが、その専用使用権を購入した者がこれを使用している	共用部分であるが、第三者がその専用使用権を有し、これを使用者が使用させ、又は賃貸している	専有部分となっている	その他	駐車場がない	不明	計
S39年以前	6				1			7
～S44年	24	2		2	1	3	2	34
～S49年	75	8	1	1	4	4	5	98
～S54年	108	4	1	4	1	10	2	130
～S59年	219	9	4	6	5	24	9	276
～H元年	169	14	4	8	10	19	5	229
～H06年	261	19	11	9	4	4	8	316
～H11年	344	16	10	5	6	6	12	399
～H16年	340	22	6	5	7	3	8	391
H17年以降	225	16	6	1	4	2	4	258
不明	13	3	2		1	1	9	29
合計	1,784	113	45	41	44	76	64	2,167
割合%	82.3%	5.2%	2.1%	1.9%	2.0%	3.5%	3.0%	

全体では、「共用部分であり、管理組合がこれを使用者に賃貸している」が82.3%と最も多くなっている。

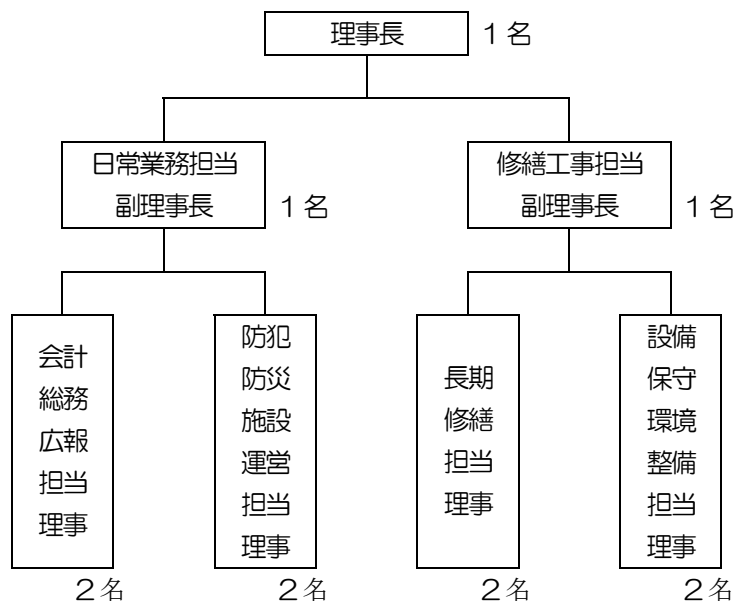
この表の第3者とは、分譲業者又はマンション管理業者をいう。

Ⅳ【マンション管理組合の業務と理事会の運営】(第7回 完)

11. 組織運営で効率化を！組織運営の例

役割が具体的かつ明確に示され、理事それぞれが何をすべきかが分かる組織体制を作る。

⇒理事会・管理組合運営の効率化かつ継続性の維持



*必要に応じて、修繕委員会等の専門委員会を、理事会の諮問機関として設置する。

理事長	管理組合代表（区分所有法上の管理者）、組合の契約行為、管理会社対応 理事長印・規約原本・議事録等保管 総会・理事会招集運営（議長）
日常業務担当副理事長	理事長補佐、会計～施設運営業務の取りまとめ
会計担当	予算作成・執行状況確認、支払の確認、損害保険検討、通帳管理等
総務広報担当	理事会内情報整理、区分所有者等への広報、内外コミュニティ形成活動
防犯防災担当	防災計画作成、訓練実施、官公署連携
施設運営担当	運営施設利用管理に関する業務（駐車場、駐輪場、集会室等）
修繕工事担当副理事長	理事長補佐、長期修繕～環境整備業務取りまとめ
長期修繕担当	長期修繕計画・大規模修繕工事に関する業務
設備保守担当	設備等年間点検計画作成、点検結果の確認、補修工事の確認等
環境整備担当	植栽管理、清掃確認等

*管理会社へ全部委託の場合は、理事業務のメインは、担当業務に関する管理会社の業務実施状況のチェック確認になります。

理事会の組織運営で、勝ち組管理組合の道を歩みましょう！



V【セミナー、講演会情報】（参加ご希望があれば、申込先に直接お申し込みください）

- ① 3月24日（土）13時～16時 日の出公民館体育館 新浦安駅バス日の出公民館下車
講演 「私たちの震災体験・・・そしてこれから」～いつおきてもおかしくない首都圏直下型地震に備えて～
浦安市長 松崎 秀樹 氏、浦安住宅管理組合連合会会長 館 幸嗣 氏
「体験報告・・・その時マンションで何が起こったか」 6管理組合の報告
主催 浦安市 浦安住宅管理組合連合会 参加費 無料
後援 国土交通省、千葉県他
申込先 浦安市市民経済部住宅課 047-351-1111 内戦 1928 申込方法は下記 URL 参照
URL <http://www.kanrisi.org/gyouzi/urasasu120324.pdf>

- ② 4月14日（土）13時30分～16時30分 さいたま市民会館うらわ 706 集会室 浦和駅西口徒歩7分
講演 「理事会の運営マニュアルについて」 NPO 埼管センター理事 田村 晃清 氏
「フリーディスカッション」 マンションの管理運営に係る意見交換会
主催 NPO 埼玉マンション管理支援センター 資料代 500 円
後援 埼玉県、埼玉県マンション居住支援ネットワーク他
申込先 埼玉マンション管理支援センター 048-823-9288
URL <http://saitama-mansion.net/semina-3-tirasi-h240414.pdf>

- ③ 4月15日（日）13時～14時20分 戸田市東部福祉センター2階
JR埼京線戸田公園駅から徒歩15分、バス停「公団前」から徒歩5分。
講演 「理事会運営のあれこれ」 一般社団法人埼玉県マンション管理士会会員
セミナーの後 相談会予定（14時30分～16時30分）
主催 埼玉県マンション管理士会 048-250-6316 参加費 無料
URL <http://saitama-mansion.net/semina-3-tirasi-h240415.pdf>

VI【トピック1】

マンション駐車場の「外部使用」に伴う法人税課税問題について、国税庁が見解を公表

この見解は、国土交通省住宅局長の照会に回答したものです（平成24年2月13日）

これまで、マンション管理組合の空き駐車場の住民以外への貸出し検討において、法人税の課税問題がネックとなっていました。

それは、「空き駐車場の1台でも外部に貸し出すと全駐車場が課税対象になる」とか、「住民分は非課税」とか、所轄税務署等の判断がバラバラで課税の基準が曖昧だったからです。

今回の見解は課税基準の曖昧さを解決するものです。

その見解の要旨は以下のとおりです（モデルケース別の見解となっています）



ケース1

- ・ 募集は広く行われ、申し込みも区分所有者であるかどうかは問わない。
- ・ 使用料金・期間も区分所有者と非区分所有者に差異はない。

⇒全部が課税対象

ケース2

- ・ 募集は、区分所有者の希望がない場合だけ、非区分所有者への募集を行う。
- ・ 契約は、非区分所有者は区分所有者の使用希望が発生すれば、一定の期間を定め早期に明け渡す。

⇒非区分所有者貸出し部分だけが課税対象

ケース3

- ・ 募集は、積極的に行わない。
- ・ 非区分所有者から申し出があり、空き駐車場があれば、短期的に貸し出す。（近隣工事等の業者への貸出し等）

⇒臨時的・短期的な貸出しの為、全部非課税

詳しくは下記の国税庁のホームページをご覧ください。

http://www.nta.go.jp/shi_raberu/zeiho-kai_shaku/bunshokaito/hojin/120117/index.htm

上記見解は、空き駐車場の有効利用を検討している管理組合には朗報ですが、課税の場合は法人税等により外部貸出収入の半分近くが税金の支払になることと法人税申告業務が発生することに留意することが必要となります。



VIII【トピック2】

「倒壊・大破0棟と全壊100棟の真実」

～本当にマンションは地震に強かったの???～

（日経BP社 ケンブラ建築・住宅2012.1.13記事より）

第1段階 「マンションは地震に強かった」といったイメージの広がり

東北6県マンション被災状況中間調査発表（高層住宅管理業協会 2011年4月1日、4月21日発表）

⇒大破0棟、中破26棟、小破283棟、軽微1,024棟、被害なし309棟（4/21発表）

4月5日マンション管理新聞では「東日本大震災8割以上がほぼ損傷なし」といった見出しが躍りました。

第2段階 「キラールスが弱かっただけ」

東京大学地震研究所古村教授他による「キラールス（破壊的強震動）の実態」の発表。

東日本大震災地震動分析結果では、建物に最悪の被害をもたらす周期1～2秒の「キラールス」が、阪神大震

災の2～5割にとどまったため、マグニチュード9震度7の巨大地震の割には、全壊建物は少なかった。5/17の住宅新報では「マンションは地震に強かったわけではなく、キラールスが弱かっただけ」という実態が報道されました。

第3段階 「マンションは地震に弱かった」

2011年9月13日NHKTV「けさのクローズアップ」や各紙で「マンション全壊認定100棟」と報道されました。これは、仙台市が被災者生活再建支援法に基づき発行するマンションの「罹災証明書」の数を根拠としたもので、仙台市のマンション約1,400棟のうち100棟に全壊認定がでたということです。

どちらが正しいのでしょうか？ 実はどちらも正しいです！！

では、0棟と100棟の違いは何かと言うと判定基準の違いなのです。

0棟は、「日本建築学会の被災度判定基準」に従ったもの。

100棟は、罹災証明書を交付する「内閣府が定める災害に係る住家の被害認定基準」に従ったもの。

その基準の概要は以下のとおりです。

1、日本建築学会の被災度判定基準

- ① 倒壊——少なくとも、倒壊した部分は、解体して建て直す必要がある。
- ② 大破——解体、または大規模な補強工事を必要とする。
- ③ 中破——部分的な補強工事、または補修工事を必要とする。
- ④ 小破——構造体を補強する必要はないが、非構造体の補修は必要とする。
- ⑤ 軽微——仕上げ材の補修を必要とする。
- ⑥ 無被害——若干のひび割れがあっても、補修は必要としない。



2、「内閣府が定める災害に係る住家の被害認定基準」

- ① 全壊——住家はその居住のための基本的機能を喪失したもの。すなわち、住家全部が倒壊したり、損壊が甚だしいため、補修しても元通りに再使用することが困難なもの。
具体的には、住家の損壊が延床面積の70%以上、または住家を構成する主要な要素の損害割合が50%以上に達したもの。
- ② 半壊——住家が居住に必要な基本的機能の一部を喪失したもの。すなわち、住家の損壊が甚だしいが、補修すれば元通りに再使用できる程度のも。
具体的には、損壊部分はその住家の延床面積の20%以上70%未満、または主要な構成要素の損害割合が20%以上50%未満のもの。
- ③ 大規模半壊——半壊の内、損壊部分はその住家の延床面積の50%以上70%未満、または主要な構成要素の損害割合が40%以上50%未満のもの。
- ④ 一部損壊——半壊未満（損害割合19%以下）



この2つの基準の大きな乖離により、日本建築学会の被災度判定基準の「小破、中破、大破、倒壊」は、罹災証明のための内閣府基準では、「全壊」と認定され得るということであり、「無被害、軽微、小破」も「半壊」と認定され得るということです。

使用される基準によって、真実・実態が正しく伝わらず、マンションの被害は大したことではないとのイメージが広まり、支援に遅れが出たとすれば大きな問題であり反省しなければならないことです。

高層住宅管理業協会も、意識的に日本建築学会の被災度判定基準を使用したわけではないでしょうが・・・

また、どちらの基準にしろ判定は主に構造面から考えられており、人間が生活を営む拠点としての住宅・住まいの視点からマンション特性に応じた被災判定基準が必要と考えられますね。（日本マンション管理士会連合会の提言にもあります）

Ⅷ【ひとりごと】

日経俳壇に下記のような句が掲出されていました。いつの間にか、「原発忌」が季語になってきました。。

人間の 知恵寒かりし 原発忌

セシウムとふ 言葉知らざり 去年二月

避けられぬ 地震津波か 蘆芽ぐむ

おろかなる 人知なりけり 原発忌



あの東日本大震災から1年になり、復興の歩はまだまだ遅いように思えます。

政府・政治のもたもたに加え、福島原発事故が開いたパンドラの箱。

高レベル放射能廃棄物の最終処理方法が、今現在ないと言う事実が明らかになり、除染に伴い発生する低レベルの放射能廃棄物さえ処理方法が確定していないという現実。

マンション内の除染に伴う廃棄物をどこに持っていけばいいのでしょうか？

それでも原発の稼働をという声が・・・今ある原発の核燃料の処分方法も確立されていないのに。

原発は、「トイレなきマンション」といわれていたということもこの頃知りました。

又、ただラッキーだけで、首都圏3000万人の避難がなかつただけと言うことも・・・



そして首都圏を4年以内70%の確立で大地震が襲うという予測も発表されています。

そんななかで、当誌昨年9月号でご紹介しましたアメリカの著名ジャーナリストのアラン・ワイズマンの「そもそも問題なのは、なぜあそこに原発があったのかなのだ」「自然は今、我々に警鐘を鳴らしているのだ」という話が呼び起こされます。

三車火宅

皆様、三車火宅のたとえ話をご存知ですか？

ある長者の家に火がついているのに、中にいる子供たちは遊びに夢中で火事に気づかず、長者がいくら言っても外に逃げようとしなかった。そこで長者は、子供の欲しがっていた『羊車』『鹿車』『牛車』が門の外にあるとあって、子供たち外に導き出した。その後、立派な『大白牛車』を与えたとのお話です。

家を我々の生きている地球に置き換えれば、その地球は燃え始めている、我々（子供）はそれに気づかないでいるだけということになります。

自然は、今回の大震災を三車のかわりとし、我々に早く気づきなさいといっているのではないのでしょうか。

我々は、この警鐘をしっかりと捉え、そして真摯に対応していかなければなりません、

未来に向かって、あきらめないで、つなぐ心で頑張りましょう！ 立派な『大白牛車』が待っています。

以上