

# マンション管理士吉田総合事務所通信

2013年(平成25年)5月25日  
第00030号(隔月発行)

編集/発行者: 吉田総合事務所  
住所: 柏市豊四季255-5-509  
電話: 04-7100-2025  
URL: <http://www.mankan-builkan.com>

が9月に理事会開催は1か  
25%の2か月間は1か  
るの理事は7.4%とい  
2%の理事は7.4%とい  
開くは法人化して1回  
開催は1年間に1回  
会規約が1年に1回  
理規約が1年に1回  
り、開催は1年に1回  
5%の理事は7.4%とい  
どを管理組合が3.3%  
管理組合の有無な  
管理組合の有無な  
況など全26項目。  
大規模修繕の実施状  
者名簿の作成状況、  
常管理の問題、居住  
管理の実施状況や日  
や管理規約の有無、  
問。設問は管理組合  
意識等、について質  
模修繕⑤耐震化への  
積立金④長計・大規  
管理③管理費・修繕  
理体制の状況②日常  
管理①管理費・修繕  
編集/発行者: 吉田総合事務所  
住所: 柏市豊四季255-5-509  
電話: 04-7100-2025  
URL: <http://www.mankan-builkan.com>

管理組合には①管  
理体制の状況②日  
管理③管理費・修  
積立金④長計・大  
模修繕⑤耐震化へ  
意識等、について  
問。設問は管理組  
や管理規約の有無  
管理の実施状況や  
常管理の問題、居  
者名簿の作成状況  
大規模修繕の実施  
況など全26項目。

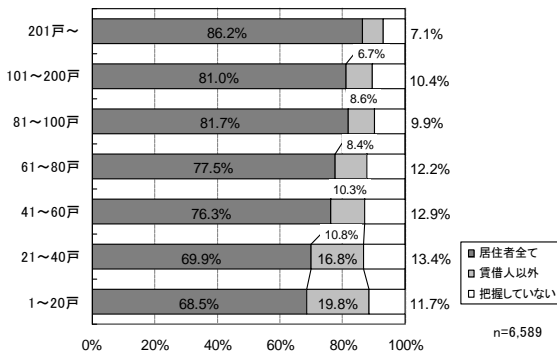
東京都が3月4日に発表したマンション実態調査結果から、管理活動状況について尋ねた管理組合へのアンケート結果をピックアップする。長期修繕計画(長計)の作成率は8割弱。計画年数は30年以上が5割を占めていた。大規模修繕は7割近くが実施。1971年以前に建築されたマンションでの実施率は97.6%だった。

管理組合には①管  
理体制の状況②日  
管理③管理費・修  
積立金④長計・大  
模修繕⑤耐震化へ  
意識等、について  
問。設問は管理組  
や管理規約の有無  
管理の実施状況や  
常管理の問題、居  
者名簿の作成状況  
大規模修繕の実施  
況など全26項目。

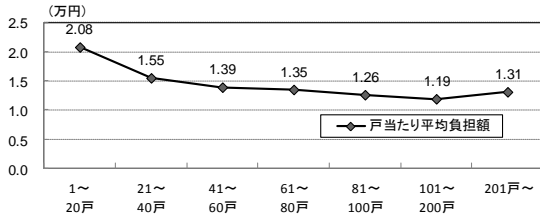
## 長計「30年以上」47%

### 東京都7割が居住者全ての名簿作成

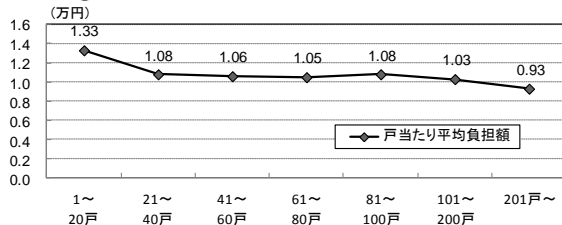
①居住者名簿の作成状況(戸数別)



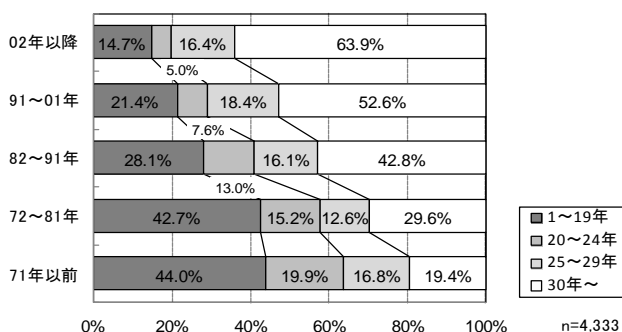
②管理費の戸当たり負担月額(戸数分布別)



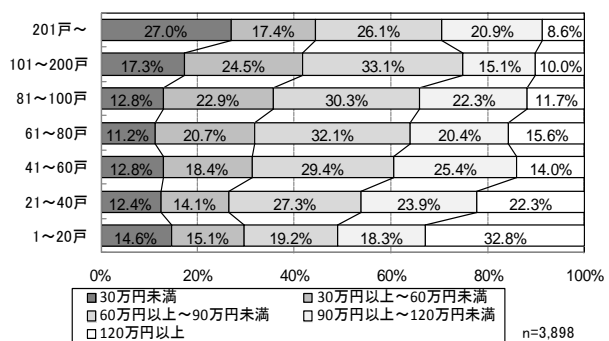
③積立金の戸当たり負担月額(戸数分布別)



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)



数か月に1回のケ  
スも25.6%に上  
った。  
日常管理  
管理実施状況など  
について聞いた。7  
2.5%が管理会社  
自主管理は6.7%  
に業務を全部委託  
8%)「防災マニユ  
ルが未整備など防  
災

日常管理の問題は  
「マンション管理に  
無関心な居住者が多  
い」が43.1%で  
最多。「役員のなり手  
がない」(32.2%)  
が2番目に多かった。  
「防

円以上の差があった  
上と比べて3000  
00円。201戸以  
り月額の最高値は1  
5%が設定。戸当  
修繕積立金は94.  
00円(グラフ②)。  
が最も高く、2万8  
00円(グラフ③)。  
管理費は96.  
8%が設定。戸当  
り月額は1.20戸  
が最も高く、2万8  
00円(グラフ②)。  
が最も高く、2万8  
00円(グラフ③)。  
管理費は96.  
8%が設定。戸当  
り月額は1.20戸

加入率は66.2%だ  
討中は5.8%。未  
8.0%が加入。検  
等 地震保険には2  
耐震化への意識  
参照。戸当  
り負担額はグラ  
フ③参照。  
下の。戸当  
り負担額はグラ  
フ③参照。  
下の。戸当  
り負担額はグラ  
フ③参照。

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。戸当り月額は1.20戸が最も高く、2万800円(グラフ②)。

0%で最も多かった。建築年別の状況はグラフ④参照。大規模修繕工事は69.8%が実施済み。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。

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。戸当り月額は1.20戸が最も高く、2万800円(グラフ②)。

0%で最も多かった。建築年別の状況はグラフ④参照。大規模修繕工事は69.8%が実施済み。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。

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つて手放すことや、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

る。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(関西の管理会社)。

業者が断つたのは、平置きと違って操作が必要なことや出入り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「条件面が合わなかった」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となり、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が、以前から外部貸しを調べていたが、今回の見解で「外部に貸したから課税させるのは、つきり分かつたから、

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に対し、損害賠償を求めた訴訟の判決が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

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、ほつとしていたと思う」。外部貸しは、なかなか進まないという管理会社は「店舗だったら1つでも賃料が大きいから、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)

をうけた方がよい」と話していた。判決で志田原裁判官は役員に対する登記情報の開示を不法行為と指摘し、理事長に対する発言とロビーでの本人への発言を名誉棄損と認定。ロビーでの発言は「担当マンション内でもあり、業務の執行に密接に関連する行為」として同社の使用者責任も認められた。社員と組合役員との共謀・教唆は認めなかった。原告男性はロビーでの発言を受け、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「この負債は誰にでもなく、弁済はどの問題もなく、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「優秀」と評価されており、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

管理組合の通常総会の季節ですが、多くの管理組合では欠席者が多い現状にあります。大概是土日開催されますがそれでも出席率は低い状況です。原因はいろいろあると思われませんが、根本は無関心組合員が多いことと思います。分譲マンションでは共用部分は共有の財産として、維持管理は組合員全員で決めて行くものとの意識が希薄なこと、自分が欠席しても大勢には影響しないとの気持ちからと思われま