

# マンション管理士吉田総合事務所通信

2014年(平成26年)3月25日  
第00035号(隔月発行)

編集/発行者: 吉田総合事務所  
住所: 千葉県柏市豊四季255-5-509  
電話: 04-7100-2025  
URL: http://www.mankan-builkan.com

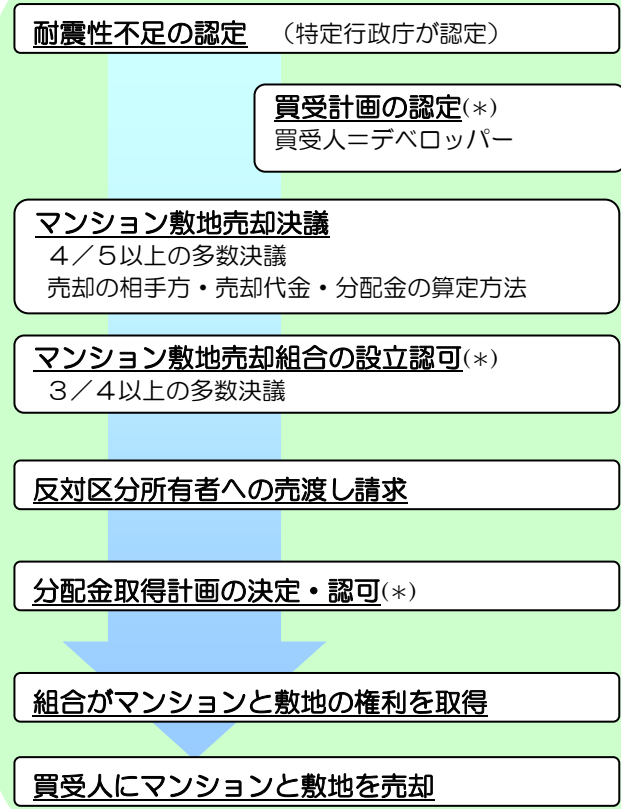
## 建て替えには容積率緩和

## 敷地売却 区分所有者への売却代金

# 担保権者に物上代位

国交省

### マンション敷地売却制度の流れ



(\*)...認定/認可権者: 都道府県知事または市長

国土交通省は、マンション建て替え円滑化法を改正し、耐震性不足マンションを対象に特定行政庁の認定を経て、管理組合が5分の4以上の多数決議で建物と敷地を一括売却

決議前に「買い受け計画」を都道府県知事または市長が認定する仕組みも用意し、行政の認定を前提とした売却決議となる。建て替えに対しては容積率の緩和と特例を行う。この改正法案は2月28日に閣議決定

された。ポイントはマンション敷地売却制度創設と容積率の緩和と特例。どちらも対象は自治体が認定する「耐震性不足マンション」。多数決議で建物と敷地を売却し、区分所有者が解消

区分所有者は新建物への再入居または住み替えが可能。円滑な住み替えを支援するため、買い受け人が申請する除却や代替住居の提供・あっせん等を内容とする買い受け計画を都道府県知事等が認定する。

建て替えにおける容積率緩和では認定マンションに限り、容積率既存不適格でも緩和できる特例制度を新たに設ける。緩和の程度の幅は示していない。(マンション管理新聞 第929号より)

## 口座解約し100万円着服

埼玉・横領容疑で元理事長逮捕

埼玉県警東松山署は2月6日、マンション管理組合の修繕積立金を横領したとして、東松山市の会社役員竹内輝義容疑者を横領容疑で逮捕したと発表した。  
同容疑者は居住するマンションの管理組合理事長だった。2012年12月3日、管理組合の口座から約1000万円を横領した疑い。「正当な役員報酬だ」と容疑を否認しているという。  
手口は、同署によると、印鑑は同容疑者、通帳は都内の管理会社が保管していたが、口座を解約して預金を引き出したという。解約には通帳が必要だが、紛失を装って再発行の手続きを行い、通帳を確保、直後に解約したという。  
同署によれば、理事会は役員3人と幹事一人で構成。輪番制の一年任期で役員報酬は年4万円だったが、同容疑者が理事長に就任してから年6万円に増額された。この報酬以外に「向こう5年間役員をする報酬を先にもらう」などとして、掲示板に異議申し立てがなければ承認されたとみなすとした書類を張っていたが、管理組合は承認していないという。  
管理会社の担当者が記帳の際に口座が解約されていることが分かると発覚した。管理組合は昨年2月に同容疑者の理事長職を解任し、同月に同署に被害届を出していた。(マンション管理新聞 第931号より)

# サブリースで使用料保証

## 外部貸し 税理士も紹介

日本駐車場開発

都市部でマンションの外部貸しが増えている。2012年2月に国税庁が外部貸しに対する課税見解を示したことで、管理組合が空き駐車スペースを安心して貸せるようになり、駐車場運営会社がサブリース(一括借り上げ)でニーズに対応している。管理組合はサブリースでどの程度収益を得て、税金を支払うことになるのか。

「区分所有者の優先条件の規定では、先条件の三ヶ月以内の通知後三ヶ月以内の明け渡しが出来ない」として、管理組合は駐車場の外部貸しを認める管理規約が必要になるため、問合せから運用開始に至るまで「早くて半年は掛かる」として

実際の、どのくらいの収入が見込めるのか。都内で約20棟のマンションと契約する同社だが、東京品川のは、機械式駐車場74台中、空き15台分を一括借り上げとし、保証賃料は1台当り1万2000円に設定。年間216万円が管理組合の収入となる。

メンテナンス費用等を控除した課税所得は150万円。法人税・市民税・事業税の総額は7000円。ざっくり課税所得の3分は黒字として残り、今後の修繕積立金に役立てられる計算が立つ。(マンション管理新聞 第 932号より)

# 「ガイドライン」求める声も

地域防災力強化で調査

## 必要な行政支援

国土交通政策研

従来管理組合にとって外部貸しは覚悟が必要だが、国税庁の見解で課税方法が整理された。ポイントは区分所有者の優先条件が設定されていれば、外部貸ししても貸し出し区画のみを収益事業とし、課税対象とする点がはっきりしたこと。

国土交通政策研究室が実施した「マンションと地域の共助による防災強化のための具体的方策に関する調査」の中から、地域防災力の強化に向けた方針を紹介しよう。

突出し、「管理組合の機能不全」「マンション防災施設等の不備」「防災に関する財源不足」が続く。

「機能不全」の理由は①組合員の減少62.8%②組合員の高齢化46.5%③理事の形骸化26.7%としており、ソフト面中心だ。

災害時、マンションが地域に貢献できる事では①一時避難所としての共用スペースや屋上の開放73.4%②避難通路としての敷地開放61.4%

③救援物資の一時保管・配給場所としての共用スペースの活用49.8%を挙げている。

反対にマンションが助けてもらうことでは①高齢者や要介護者の支援・救助活動の支援83.5%②水・食料などの救援物資の供給78.3%③けが人や急病人の対処・搬送74.1%など、人力・物資面への期待が強い。

「地域防災力」強化に向けた方策提言が目的。2013年9月5日から9月27日まで、一般社団法人マンション管理業協会会員386社を対象にアンケートを実施し、220社から回収した。(マンション管理新聞 第 932号より)

### 地域防災力

日本駐車場開発(本社大阪)によると、多い契約形態は月極めの一部貸し。時間貸しは敷地内に人の出入が多くなるため敬遠されるという。管理会社とは同社がサブリース契約

「災害時、マンションが地域に貢献できる事では①一時避難所としての共用スペースや屋上の開放73.4%②避難通路としての敷地開放61.4%

「必要と考える管理組合は93.1%に上る。一方その課題ではマンションと地域のコミュニケーション不足(81.4%)が

「必要な行政支援」は、①水・食料の備蓄への支援72.5%②防災資機材の配備、調達への支援61.9%③共同防災訓練への支援58.3%の順。マンションと地域と

「調査について:災害時におけるマンションと地域による「地域防災力」強化に向けた方策提言が目的。2013年9月5日から9月27日まで、一般社団法人マンション管理業協会会員386社を対象にアンケートを実施し、220社から回収した。(マンション管理新聞 第 932号より)

「調査について:災害時におけるマンションと地域による「地域防災力」強化に向けた方策提言が目的。2013年9月5日から9月27日まで、一般社団法人マンション管理業協会会員386社を対象にアンケートを実施し、220社から回収した。(マンション管理新聞 第 932号より)

### 編集後記

情報システムは企業活動だけでなく広く市民生活にも浸透し、私たちの生活にとっては無くてはならないものになっています。マンション管理においてもこの情報システムが活用されていますが、管理組合理事会活動、委員会活動にもこれを上手く活用して組合活動の活性化を図っているマンションが増えて来ています。管理に無関心な管理組合こそ、マンション管理運営に役立つ情報システムを導入(管理組合のホームページ上で各種の情報を提供、掲示板を活用して役員同士の意見を交換する等)の検討が必要と言えます。(吉田)