

みんながマンションライフをきまよう



第10号

2007年(平成19年)
11月15日発行

マンション通信ちよだ

編集・発行 (財) まちみらい千代田 居住支援グループ

〒101-0054 東京都千代田区神田錦町3-21 ちよだプラットフォームスクウェア4階
TEL (03)3233-3223 FAX (03)3233-7557 ホームページ <http://www.mmm-chiyoda.or.jp>

もくじ	● 千代田マンション交流会レポート やれることから、やってみよう！ 区議との懇談会・天下祭に初参加・地域の人と防災訓練	2
	● 基礎知識を知って築こう 管理会社との信頼関係	4
	● マンション探訪「マンションの共用スペースに住民と町会の備蓄品を」	6
	● あれこれ質問箱「外部の人に駐車場を貸すと課税されますか？」	7
	● ちよ丸日記・マンションにある？「書類の保管場所」	7
	● インフォメーション	8



丸ビルに展示された山車人形に見入ったり、説明を聞く人々(9月29日、30日に行われた江戸天下祭*にて)

*江戸時代、相田神社の「神田祭」と山王日枝神社の「山三祭」はその豪華さや、行列が江戸城内に入り徳川将軍の上覧を受けたことから「天下祭」と呼ばれていた。平成15年に江戸開府400年を記念して復活をとり、今年も日比谷公園や丸の内周辺でにぎやかに行われた。



やれることから、やってみよう!

千代田マンション交流会の最大の特徴は、行動力ではないでしょうか。積極的に行政に働きかけて懇談する、江戸天下祭に参加する、外部団体とも連携する……と、目を見張るものがあります。千代田マンション交流会の8～11月の活動をレポートします。

1 区議会・企画総務委員との懇談会に役員10名が出席 マンションと地域のことを行政と一緒に考えています

2007年8月27日(月) 15:00～16:30 千代田区役所 8階 第2委員会室



交流会役員は状況を伝えようと積極的に発言しました。

(出席者)

- ・千代田マンション交流会役員 10名
- ・区議会より議長・副議長を含む議員 10名
- ・区職員 7名 ・区議会事務局 3名 ・(財)まちみらい千代田職員 5名

中村つねお企画総務委員長が進行を担当。山口修一会長を始め、交流会役員が意見を述べました。

- 交流会として初めて江戸天下祭に参加するために準備中。
- 靖国神社で行われる総合防災訓練に、地域の方々と一緒に参加しようとマンション住民に呼びかけている。
- (財)まちみらい千代田を立会人として、マンションと町会が、協力し合えるように結んだ協定書についての報告(九段三丁目町会とエルハイム麹町管理組合、マートルコート麹町管理組合)。
- 管理組合の理事会に町会担当者をおいている。マンションからの歩み寄りも必要だと思っている。
- 町会と連携も大事なのだが、マンション内のコミュニティづくりも難しいというのが現実。 など

管理組合運営の難しさや町会との連携をどうすればいいのか、日々、試行錯誤を続けていることが伝えられ、今後、具体策と一緒に考えていくことになりました。千代田区では行政との協力体制が一步踏み出そうとしています。



身を乗り出すようにして、マンションの問題点、管理組合運営の難しさを問く、区議の皆さん

2 多くの人が交流会のブースに立ち寄ってくれました 初めて江戸天下祭に参加 9月29日(土)・30日(日) 日比谷公園、丸の内周辺

今年の天下祭は雨模様でしたが、大変なにぎわいでした。交流会役員は総出で、日比谷公園で開催された江戸フェスティバルにブースを設置し、非常食の試食、無料マンション相談、アンケート調査(なんと230通もの回答あり)などを行いました。

非常食、
けっこういけるよ。

たくさんの人と話げできた。
やった甲斐があったね。



非常食の試食やアンケートに回答する人々



石川区長も立ち寄りました。



お揃いのジャンパーを着た役員

3 地域の中に飛び込もう 富士見地区 総合防災訓練に参加

10月27日(日)10:00~12:00
雨天のため、九段さくら館にて実施

●訓練スタート



富士見地区町会と麹町消防隊員の指示のもと2班に分かれて訓練開始



石川区長も駆けつけ、ひとこと挨拶

交流会は(財)まちみらい千代田と協力して、今年もマンションの皆さんに、総合防災訓練への参加を呼びかけました。100名を超える参加申込がありましたが、非常に残念なことに、当日は雨で靖国神社相撲場では開催できませんでした。人数を制限して、九段さくら館内での訓練となりました。

●AED体験



AEDは、この赤いケースに入っています。使ってみましょう!

※AED
心臓に電氣的刺激を与える機器。駅やイベント会場、学校などの公共施設に設置されている。



AEDからの音声指示を待っています。

救急車を呼ぶ人、AEDを持ってくる人など、声をかけあつて、協力しあつことが大切だと感じました。

〈参加者の感想から〉

バックにお湯を注ぐだけで
美味しいわかめご飯になった。
びっくり!

繰り返しが大切ですね。
来年も参加します!

三角巾は、すごく便利だね。
家に備えることにします。

●非常食試食コーナー



交流会役員(左)と「女性防火の会」役員が担当しました。

●三角巾の訓練



いろいろな使い方をトライしました。

他団体と協力して11月23日に千代田区役所新庁舎でイベントを開催します

マンションフォーラム2007

高齢化社会におけるマンション管理 ～安心して住み続けられるマンションに～

思うように進まない居住者名簿の整備、町会との連携、身近なコミュニティ作り……
多くの管理組合が抱えている問題を一緒に考えませんか?

2007年11月23日(金・祝)

13:00~(受付開始12:30)

千代田区役所1階区民ホール

お申込は (財)まちみらい千代田へ
メール info@mm-chiyoda.or.jp
TEL 03-3233-3223
FAX 03-3233-7557

主催 東京マンションフォーラム
千代田マンション交流会

後援 千代田区 (財)まちみらい千代田 (財)東京都防災・建築まちづくりセンター いたかんネット NPO世田谷ネット ねりまマンション交流会

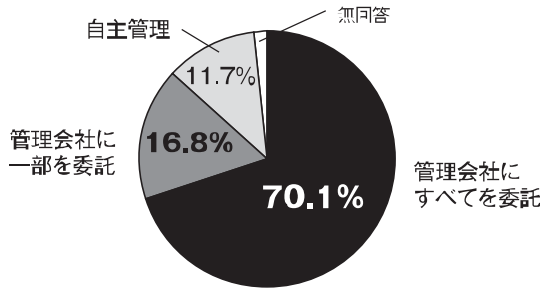
- 基調講演 住む人とマンションが同時にむかえている高齢化時代
「今ならまだ間に合う考え方を確かめる」
マンション管理評論家 村井 忠夫
- 講演 マンションと法律・居住者名簿を考える
「裁判よもやま話」
東京フィールド法律事務所 弁護士 三谷 明弘
- 事例発表 ここまで出来る! マンションからのコミュニティ
千代田マンション交流会事務局長 赤城 正晃
- 質疑応答



ちよだマンション交流会への入会、お問い合わせは→(財)まちみらい千代田 居住支援グループへお気軽にご連絡ください。

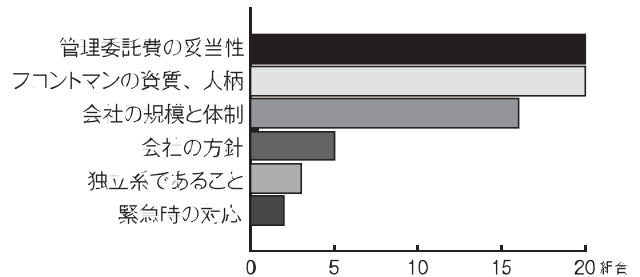
基礎知識を知って築こう 管理会社との信頼関係

●千代田区内のマンションの管理業務委託状況



千代田区マンション実態調査報告書(2007年)より

●管理会社に委託する上で重要なことは？



(財)まちみらい千代田 アンケート調査(2007年)より

上の円グラフをご覧ください。千代田区内のマンションの約9割がなんらかの形で管理会社に委託をしており、管理会社はなくてはならない存在になっていることがわかります。また、委託する場合、「管理委託費の妥当性」と「フロントマン」が特に重要だと考えられているようです。

ここ数年、管理会社に関する施策はめまぐるしく変化してきました。各種のトラブルや管理組合の要望を背景に消費者保護の観点に加わってきたと言えます。

皆さんは、2001年8月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）^{*}」が施行され、管理会社に対して規制が強められたのをご存知ですか？ 2003年には、21年ぶりに標準管理委託契約書（国土交通省制定）も改定されました。

では、法律等は、管理会社に何を義務化し、どんな仕事ぶりを求めたのでしょうか。それを知ることは、マンション住民にも必要です。管理会社との信頼関係を築く基礎になるからです。

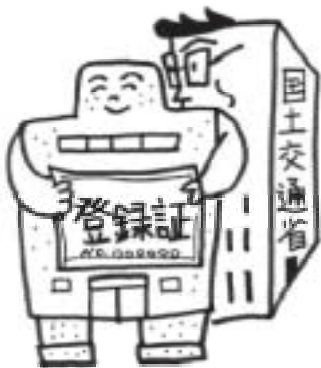
法的義務・契約のガイドラインの中から重要な点を取り出しました。ぜひチェックしてみましょう。

※「適正化法」によってマンション管理士制度等も創設されましたが、ここでは、管理会社に対して定められた点に焦点をあてています。



マンション管理適正化法と標準管理委託契約書から見た 管理会社のチェックポイント

□国土交通省に登録している



●登録の義務化（マンション管理適正化法 44条）

マンション管理業を営もうとする者は、国土交通省に備えるマンション管理業者登録簿に登録を受けなければならない。

それまでは登録は任意だったのですが、マンション管理業者（管理会社）は、国土交通省に登録をしなければならなくなりました。登録するためには、一定数の管理業務主任者をおくこと、一定の財産的基礎（基礎資産額300万円以上）を持つことが要件になっています。有効期間は5年です。

登録しているかどうかは下記の閲覧場所で確認できますが、関東地方に本店をもつ管理会社一覧についてはホームページで見ることができます。

＊ 閲覧場所…関東地方整備局建設部建設産業課

（さいたま市さいたま新都心合同庁舎、048-601-3151）

＊ 建設部まちづくり支援サイト (http://www.ktr.mlit.go.jp/kyoku/city_park/index.html)より
登録手続き→管理業申請の手続き→マンション管理業登録業者

□毎年、管理業務主任者による重要事項説明を行っている



●管理業務主任者の設置 (56条)

管理業者は、30の管理組合ごとに1人の専任の管理業務主任者を置くこと。
 (「管理業務主任者」は、適正化法に合わせて作られた国家資格)

●重要事項の説明 (72条)

管理組合と契約を結ぶ際には、管理業務主任者による重要事項説明を行わなければならない。また説明の前に重要事項等を記載した書面を交付すること。

説明不足等による管理組合とのトラブルを防ぐための仕組みです。管理組合は、年1回、説明を受ける機会を利用して、委託内容をよく理解し、納得した上で契約するようにしましょう。

□毎月会計報告をしている



●管理事務の報告 (77条)

管理業務主任者は、管理組合に対して、定期的に管理事務に関する報告を行わなければならない。

適正化法には、毎月という記載はありませんが、国交省は、マンション管理対策室が策定したマンション管理標準指針(2005年)のコメントにおいて、会計報告は月次であるべきとしています。管理会社が毎月提出する各報告書を管理組合は、しっかりチェックする姿勢が大切になります。

□求めに応じて、管理会社の経営状況の情報を開示できる

●書類の閲覧 (79条)

管理会社の業務及び財産の状況を記載した書類をその事務所ごとに備え置き、管理組合の求めがあれば閲覧させなければならない。

□標準管理委託契約書に則した契約書を作成している

内訳がわかります!

項目	回数	月額
会計業務費	毎月	50,000
運営費	毎月	2,000
管理手数料	毎月	2,000
日常清掃費	毎日	30
定期清掃費	2回/年	20,000
月持分費	2回/年	15,000
修繕費	1回/2年	3,000
エレベーター費	1回/月	80,000
その他		50,000

●委託業務費の明細を明らかにする

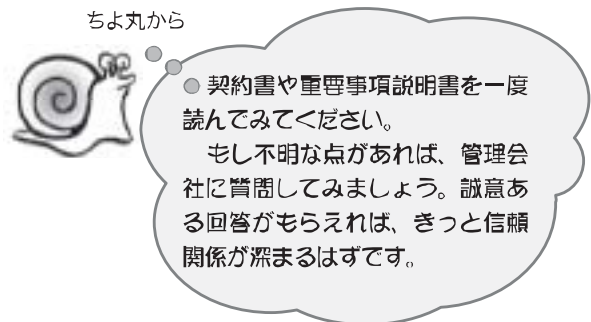
具体的な内容の定め方や内訳の示し方の例が提示されました。委託業務費の明細がなければ、金額の妥当性の判断はつきません。明細の区分が詳細でない場合は、「標準管理委託契約書に則してほしい」と管理会社に申し入れましょう。

●自動更新条項を削除

以前は、管理組合が管理会社のどちらかが、申し出をしない限り契約が続いていくという自動更新が一般的でした。そのため、契約内容を確認する機会がなく、トラブルのもとになることが多く見られました。改正により、1年毎に契約更新の意志を確認するのが通例になりました。

こんな点もチェックしよう ✓

- フロントマンや管理員の教育を行っている
- 緊急時の連絡先や対応について説明をしている
- ゴミ置き場や館内の清掃状態がよい
- 管理組合からの相談には誠意を持って速やかに応じてくれる



マンションの共用スペースに備蓄品を！

千代田マンション交流会会長の山口修一さんが理事を務める「朝日九段マンション」を訪ねました。

山口さんは、このマンションの理事である一方、交流会の会長として、どうすれば千代田区のマンションと町会がうまく連携できるのか考えてきました。頭の中には「マンション」「町会」「連携」「助け合い」といったキーワードが。そして……。

ひらめいた！

「なぜ今まで、気づかなかったんだろう。うちのマンションには、デッドスペースがたくさんあったじゃないか！ここに非常用の備蓄品を置こう」と思いついたのです。それだけではありません。「住民用だけでなく、町会の備蓄品も置いたらどうだろう。マンションはそう簡単に倒れないのだから」。

マンションの施設を利用してもらえば、町会との連携の一步になると考えたのです。これこそ、一石二鳥！

いろいろ見つかった共用スペース

まず、地下駐車場入口の使っていない物置が頭に浮かびました(写真①)。外階段の下の空間は結構な広さがありました(写真②)。屋上へ出る手前のスペースや給水管の分岐のために作られたパイプスペースもありました(写真③④)。珍しいことかもしれませんが、各階にゴミ置き場があり、ここには、飲料水などの重いものを置くといいのではないかと思いました。(写真⑤)。

防災用品が保管できないか？

早速、(財)まちみらい千代田に相談の上、千代田区防災課に現場を見てもらいました。

思った通り、十分に価値のあるスペースだということがわかりました。山口さんは、今後、このようなマンションの共用スペースを防災用の備蓄品などの保管や心肺蘇生器具(AED)設置場所として利用できないか、行政や町会などと相談し実現させたいと考えています。

マンションを見て回ろう

山口さんが、マンションのあちこちを知っていたのには、理由がありました。6年前、初めて理事になった時に、他の理事さんたちと屋上からマンションを見て回ったからです。「いろいろ発見しましたよ！こんなところにパイプスペースがあるんだとか、外階段の錆がひどいとかね、非常扉の不備なども発見した貴重な経験でした」

決して無駄にはなりません。皆さんもぜひ一度マンションを回ってみませんか？

この計画の続きは続報でお知らせします。どうぞお楽しみに！

朝日九段マンション管理組合

(築28年・1棟・226戸・14階建・全面委託管理)



① 地下駐車場入口の物置。現在は使われていない。棚を設置すればかなりの量が保管できる。



② 外階段の下の空間。全体で数箇所ほどあり、広い。ただし、濡れないような工夫が必要。



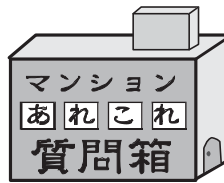
③ 屋上へ出る手前のパイプスペース。「人ひとりが入って置いて奥行きがあるよ」と山口さん。



④ 給水管分岐のパイプスペース(8階のみ)。左側に奥行きがある。



⑤ 各階にある広めのゴミ置き場。清掃がゆき届いている。「水などの重いものはここに置けるといいよね」



今回の質問

Q 外部の人に駐車場を貸すと管理組合でも課税されるのですか？

A 管理組合であっても、収益事業によって発生する利益は課税対象です。



● 外部の人に貸すとなぜ課税対象になるのか？

車を持つ世帯が減るなどして、マンションの駐車場に空きが続く場合、管理組合が、外部の人に貸して収入を確保したいと考えるのは無理からぬことです。しかし、原則的に、その収入は課税対象になってしまいます。なぜでしょう？

住民が使用する場合に課税されない理由から考えてみます。①管理組合の構成員を対象とする共済的な事業であること ②駐車場料金は、共有する敷地を特別に使用したことによる管理費等の割増金と考えられること ③その収入が区分所有者に分配されることなく運営費または修繕積立金の一部に充当されていること（国税庁、質疑応答事例より）。

ですから、外部の人に貸す場合には、上記の①②にあてはまらず「駐車場業」という収益事業であると判断されるわけです。

● 法人税、消費税、地方税…法人と同様

管理組合は、税法上「人格のない社団」と解釈され普通法人と同様の扱いを受け、課税されるのは以下の税金です。

【法人税】……管理組合や管理組合法人に対する法人税は、年800万円以下の各事業年度の所得金額に対して22%、800万円を超える場合は30%です。

【消費税】……課税売上高が1000万円を超える場合には、消費税の納税事業届を税務署に提出し、申告納税します。

【地方税】……法人税が各事業年度の所得金額に対して課税されるのに対し、地方税は事業が赤字であっても均等割を納付する必要があります。

● 収益事業会計が必要

事業収入を得た場合には、従来の管理費会計・修繕積立金会計等とは別に収益事業会計をたてる必要があります。

法人税は、収益事業としての収支〔収入－経費（駐車場維持経費や減価償却費等）〕がプラスになった場合、その所得が課税対象になります。収益事業会計をたてる場合には、駐車場施設について減価償却費計算も行わなければ課税対象が増えることとなりますので注意が必要です。

● 看板広告料なども収益事業

看板広告料、携帯中継基地借地料などは「不動産貸付業」という収益事業にあたりますので、考え方は駐車場業の場合と同じです。

これらを実施する場合、または実務上のことは税理士や所轄税務署によく相談してください。

ちよ丸日記



〈第10回〉

マンションにある？ 書類の保管場所

最近、管理組合の書類の保管場所に苦労しているという話をたて続けに聞いたよ。

あるお宅に預けっぱなしだとか、過去の理事の家にちらばったままとか……。最悪は、輪番の理事長さんが持ち回っているうちに、どこかにいってしまったとかいうんだ。絶対まずいよ。皆さんのところではどうだろうか？

平成16年1月に改正になった標準管理規約では「分譲時の設計図書や修繕後の履歴情報の整理と管理」が管理組合の業務としてはっきり位置づけられた。それだけ重要だからだ。

でも、都心のマンションには、よほど大規模でなければ集会所はないし、管理室も一人が座れるのがやっとなんて感じだ。保管せよと言われても、状況はかなりきびしい。

では、どうするか？ 例えば「給水システムの変更で不要になった受水槽の跡地に書類置き場を設置」「物置き場だったスペースを整理して、「ミニ集会所」にした例があるよ。あとは、「共用部にキャビネットを一つだけ置けるスペースを探し出した」という管理組合もある。一度そつうい目でマンションをよーく見てみることはきつと無駄じゃないはずだ。

● マンションの売り主に言いたい！ 集会所あるいは、書類保管場所はしっかり確保してほしい。マンションを買う人は、そういうスペースがあるかどうかチェックを！

(財)まちみらい千代田から

助成金申請は、お急ぎください！

主な助成支援

今年度「大規模修繕のための劣化診断調査」「マンション建替えか改修かの検討調査」「防犯カメラ設置」など財団の支援助成を検討している管理組合は、早急にご相談ください。予算や時間的な制限があります。

助成対象	助成額	限度額
①マンション計画修繕調査費	調査費の1/2	50万円
②マンション建替え等検討調査費	調査費の1/3	100万円
③マンション防犯機器設置費助成	設置費用の1/2	30万円

■■■■■■■ 警察署から ■■■■■■■

要注意です！
千代田区内の侵入窃盗が増えています



空き巣	26件
事務所荒し	67件
出店荒し	40件
その他	52件

9月までの数
(区内)

千代田区内における本年9月末までの侵入窃盗犯罪は185件(昨年同期比+60件)の発生がありました。都内全体では、9,660件発生し、前年と比較すると-5,850件と大幅に減少していますが、千代田区内では増加しています。

防犯カメラ、防犯センサーなどのセキュリティ面を強化して、被害を防ぎましょう！

振り込め詐欺の新しい手口は
区職員を装った「保険の還付」です

都内における本年9月末の発生は1,814件で昨年より減少していますが、千代田区内では38件発生し、昨年同期比+12件と大幅に増加しています。

新しい手口として、区職員を装って「保険金の還付があります。」との電話を掛けてくるものがありますので、注意してください。

「税金の還付」や「保険の還付」などといった電話があった場合は、官公庁の担当部署に確認するか、警察に相談してください。

(財)まちみらい千代田 居住支援グループ

〒101-0054 千代田区神田錦町3-21
ちよだプラットフォームスクウェア4階
TEL(03)3233-3223 FAX(03)3233-7557

□□□□□ 消防署から □□□□□



すべての住宅に
住宅用火災警報器の設置が
義務化されます！

Q 義務化はいつからですか？

- ・今お住まいの住宅の場合は
…平成22年4月1日からです。
- ・新築、改築する場合は
…平成16年10月1日からです。

Q 設置場所は？

すべての部屋に設置が必要となります。
(浴室、トイレ、洗面所、納戸などは含まれません)



平成19年度東京消防庁防火標語

備えよう 防火の心と 住警器

清野 州永さん 作

住宅用火災警報器の設置により
住宅火災の死者は1/3に!!
早期設置を心がけましょう

編集後記

(財)まちみらい千代田からの情報紙「マンション通信ちよだ」は平成16年11月「創刊号」を発行してから、今回、第10号目を発行できました。

発行にあたっては、管理組合運営の仕方、維持・管理の知識、千代田マンション交流会活動の報告など、マンションに関する身近な内容を心がけてまいりました。この情報紙がマンション居住の皆さまに少しでも役立ってくれることを願っています。今後もご意見・ご要望をお聞きしながら紙面の充実を目指してまいります。