

## 第2回マンション管理講座(基本編)

## 「マンション管理組合の会計」をテーマに開催

「マンション管理組合の会計」をテーマに第2回マンション管理講座(基本編)を11月14日(水)、マンション管理士の平田英雄氏を講師に招き開催しました。

管理組合運営の基本である会計の重要性は誰でも知っています。しかし管理会社に実務を委託している組合には、会計業務の内容を具体的に把握していないこともあるようです。こうした現場の実情に詳しい平田講師が、管理組合会計の性格や原則といった基本的なことから、滞納、税務、資金運用等の実務上の対応まで幅広く解説。受講者は真剣な表情でメモをとりながら耳を傾け、質疑も活発に交わされました。

本欄では管理組合が理解していないことが多い「財産の分別管理」と、判断に迷うことがある「駐車場課税問題」について講義のポイントをお伝えします。

## 1. 財産の分別管理

①財産の分別管理とは、管理業務を受託している管理会社が「自社の固有財産」と「管理組合の財産」を明確に分けて管理することで、平成22年のマンション管理適正化法施行規則改正で定められ、従来の原則方式・収納代行方式・支払一任代行方式を改め、(イ)収納口座、(ロ)保管口座、(ハ)収納・保管口座による分別管理をしなければならなくなりました。

②収納口座は管理会社名義とすることもできますが、保管口座と収納・保管口座は必ず管理組合名義にし、印鑑は組合が管理します。

③毎月徴収する管理費と修繕積立金は、まず収納口座に預け入れ、その月の管理費を引いた残額(主に修繕積立金)を翌月末までに保管口座に移し替えます。

※管理費と修繕積立金を収納・保管口座に預け入れて保管する方法もあります。

④管理会社が、管理費や修繕積立金等を管理する場合は、1月分の合計額以上の額について有効な保証契約を締結し、その契約内容を明記しなければなりません。

⑤管理会社は毎月末日までに前月分の会計の収支状況に関する書面を管理組合に提出しなければなりません。

## 2. 駐車場課税問題

区分所有者だけが使用する共済的事業は非課税です。非区分所有者に貸し出す場合は以下のようになりますと考えられます。※税務署に確認してください。

①申込方法、使用料金、使用期間等の貸し出し条件が、区分所有者と非区分所有者で違いがないマンション

…全部収益事業として課税

②区分所有者の使用希望がない場合にのみ非区分所有者への貸し出しを認めるマンション

…一部収益事業として課税

③区分所有者の使用希望がなくても非区分所有者の積極的な募集をせずに、非区分所有者の使用希望があり空き駐車場があれば貸し出しを認めるマンション

…全部非収益事業として非課税



次回の第3回マンション管理講座は1月23日(水)に応用編として「マンション設備の更新」をテーマに開催する予定です。

〈福祉まつり〉と〈くらしの広場〉に参加  
公益財団法人まちみらい千代田がブース

(公財)まちみらい千代田は、千代田区役所1階区民ホールで開催された2つのイベントに参加、マンション生活や管理についての各種支援事業の紹介と利用を呼びかけました。

第16回福祉まつり(10月20日(土)開催)は「かがやく千代田つながる心」をキャッチフレーズに町会・ボランティア・NPO・企業などの千代田の福祉を支える地域団体が大集合、「ちよだの福祉コミュニティ」を創ることが実感できるイベントです。千代田区社会福祉協議会を中心に実行委員会をつくり2003年から実施しています。

今年で20回目になるくらしの広場(11月9日(金)開催)は千代田区消費生活センターが事務局を務め、「安全安心・やさしくらし」をめざして、くらしに役立つさまざまな情報をクイズラリーや色々な体験を通して楽しく学べるイベントです。どちらの会場でも多数の参加者が(公財)まちみらい千代田のブースに立ち寄り、資料を受け取り担当者の説明に耳を傾けていました。



## マンション居住者が制作する同人誌

## 「秋葉に住む」

「秋葉に住む」は秋葉原(外神田)にある「東京タイムズタワー」の住人で、管理組合理事長も務めた重野さんが制作する同人誌です。重野さんがマンションに住み始めて間もない2005年3月に創刊し、これまでに年に2回発行される通常号を28号と、複数の臨時増刊号を発行してきました。

同人誌といってもB5サイズ、本文フルカラー、60ページ前後の本格的な装丁で、秋葉原に関連する森羅万象、多くの情報が掲載された「秋葉原百科事典」ともいえる誌面です。

ヘリコプターをチャーターした空撮もこれまでに4回行い、変貌する街の定点観測も掲載。再開等近年大きな動きのある外神田一丁目の中央通り西側(御茶ノ水側)の様子もよくわかります。時代の最先端の動きを伝える情報だけでなく、縄文時代から現在に至るまで人が暮らし続けてきたことを物語る秋葉原周辺の旧跡、名跡、遺構なども紹介。大学の街・千代田区の礎を築いた史跡が多いことも再認識できます。

「秋葉に住む」の特徴は「鳥の眼」による都市計画的な視点からの記事と対照的な「虫の眼」によるお店の紹介等のルポルタージュも充実していること。第27号は「秋葉原の夜2017」を特集しています。英国風な格調と雰囲気を持つオーセンティックなバーから、アキバならではのメイド喫茶、コスプレ居酒屋まで多様な店を網羅。今年8月には「秋葉原界隈のラーメン店紹介」の臨時増刊号を発行しました。

「分譲マンションのモデルルームを見るのが好きで、これまでの14年あまりで300物件以上を見ている」という重野さん。不動産はあくまでも趣味であり、不動産関係業者とは関係ありませんが、マンション等についての知識はプロ顔負け。独自の観点からマンションの選び方を指南する臨時増刊「分譲マンションの選び方・買い方2016」も発行しています。

「秋葉に住む」は、下記ウェブサイトでご確認ください。  
<http://sotokanda.org/>  
(バックナンバーの紹介、入手方法の案内もあります)

アルファグランデ千桜タワー  
管理組合法人の設立総会で東松下町町会の  
入会を案内

18区立千桜小学校跡地(神田東松下町)を活用した土地に、2棟の共同住宅が完成しました。一棟は区営東松下町住宅(99戸)と高齢者向け優良賃貸住宅「こもれび千桜」(30戸)。もう一棟は分譲マンション「アルファグランデ千桜タワー」(276戸)です。

神田東松下町は広さ約3ヘクタールの小さな街ですが、最も多い時は人口が1,000人を超えるにぎやかな街でした。高度経済成長時代からバブルの時期に多くの人が街を離れ、一時期は126人にまで減少しました。

それだけに2棟の共同住宅を建設する「神田東松下町計画」を地元の人たちも歓迎、旧千桜小と隣接する私有地を一体開発し、地域の人々が利用できる広場や防災施設を設けること、生鮮食品を扱う店舗の誘致などを要望しました。

東松下町町会もコミュニティ委員会を立ち上げ、転入してくる多数の新しい住民を町会にスムーズに受け入れる準備をはじめました。

区営東松下町住宅等は2016年12月竣工、アルファグランデ千桜タワーは18年4月竣工、それぞれ入居が始まりました。

10月28日にアルファグランデ千桜タワー管理組合法人の設立総会が開催され、東松下町町会の役員が町会の活動状況を説明、入会を呼びかけました。

旧千桜小学校の周辺には、江戸時代、高名な千葉周作の剣術道場「玄武館」と漢学塾「瑤池塾」がありました。作家司馬遼太郎は「街道をゆく・神田界隈」で「千桜小学校という。校門を入ってみると、玄関に至る道の右側にその旨を刻んだ石碑があった。『右文尚武』とある。文ヲ右ビ、武ヲ尚ブ、ということである。」と書いています。

この石碑と千桜小学校の由緒を語る「千桜百年の碑」が、坂本龍馬なども修行した街の歴史を伝えています。



管理組合法で説明する町会役員



街の歴史を伝える「右文尚武」の碑(奥)と「千桜百年の碑」(手前)



アルファグランデ千桜タワー



# マンションの知恵、 広げたい“助け合いの輪”

## 災害に強いマンションを人のつながりが補強

近年気候変動による水害や地殻変動による地震といった災害が頻発しています。テレビなどでも、どこから災害の情報がいったか、どうやって避難したか、といったことに加え、近隣の皆さんとの連携で助かったという話が多く聞かれます。マンションは災害に強い建物ですが、人のつながりが、より一層安全な住まいにすると考えられます。停電時

にもしも上階で孤立している小さなお子さんを抱えたお母さんがいたら、知っている人だったら声掛けも出来ます。風水害でポンプ室が被害を受けた場合、断水も考えられます。こんな時にも元気なご近所さんが声掛けをして水を運んであげられるかもしれません。助ける人も助けられる人もお互い様なのです。日頃の付き合いが有事の際に生きてきます。

## 23区で1年間に3,319人の高齢者が孤独死

頑丈なコンクリート造の躯体と鉄製のドアでガードされたマンションの住戸は、防犯・防災に優れているだけでなく、居住者のプライバシーもしっかり守ることができます。半面、住戸内で事故などが起きても、外部の人がなかなか気づかず助けにくいこともあります。ひとり暮らしの高齢者などが急に体調が悪くなっても、誰かに知らせることができず、死亡することさえあります。

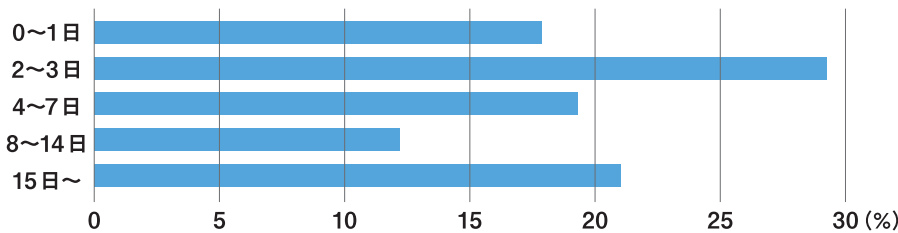
東京都監察医務院のデータによると、東京23区の自宅

(65歳以上)は、2017年に3,319人のぼりました。千代田区内でも12人の方が亡くなりました。<sup>\*1</sup>

また全ての年代でみた場合、孤独死をした日に発見される人は2割足らず。半数以上の人は誰かが気がつくまでに4日以上経っているのです。<sup>\*2</sup>

孤独死は当事者が悲惨なことはもちろんですが、周囲の人も様々な影響を受けます。ひとり暮らしの高齢者などのことを日頃から気かけ、声かけなどをすることも、マンションの管理組合の役割の一つと言えます。

◎自宅で死亡した単身者が発見されるまでの日数<sup>\*3</sup>



<sup>\*1</sup>\*2 資料:東京都監察医務院で扱った自宅住居で亡くなった単身世帯者の統計  
<sup>\*3</sup> 資料:死後経過時間(9区分)、性・世帯分類別異状死数・構成比、東京都特別区、平成29年

## 身近なところで増えている認知症の高齢者

孤独死ほど深刻な問題ではありませんが、厚生労働省によると65歳以上の高齢者の認知症患者は2012年には462万人で、7人に1人の割合でしたが、2025年には約700万人、5人に1人になると見込まれています。ひとり暮らしなどで周囲の人との交流がなく自宅に閉じこもりがちの人は、認知症になるリスクが高いと言われていま

す。認知症になりマンション内外の徘徊や、共用部分を汚すようなことが起きるとマンション全体の問題になります。認知症を防ぐために、マンションのなかで孤立しがちな高齢者が交流する機会を設けることや、認知症になった人へのサポートに取り組むことも、高齢社会の管理組合の課題になります。

マンションではお子さん、若者、お父さん、お母さん、おじいちゃん、おばあちゃんなど様々な人々が暮らしています。エレベーターで会うと挨拶してくれる小学生、乗り込む時にお先にどうぞとお年寄りにドアを開けてあげる人など、お互いの気遣いが温かな気持ちにさせてくれることもあります。声を掛ける人も掛けられる人も、一緒に暮らしている人たちの何気ない普段の係わりが何かあった時に大きな力となるでしょう。



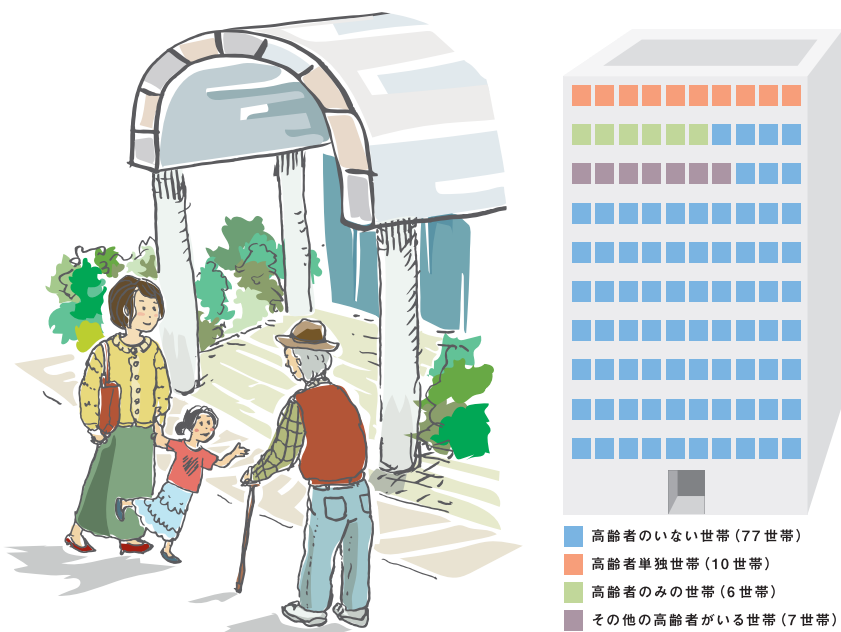
## 高齢化の姿を100戸のマンションに当てはめると

千代田区民に単身の高齢者は何人くらいいるのでしょうか？千代田区は新築マンションの供給が進んでいるため、子育て世代を中心に人口が増加し、高齢者の占める割合は低下傾向にあります。2013年から2017年までの4年間で65歳以上の高齢者の割合(高齢化率)は18.9%から18.0%に、75歳以上の後期高齢者の割合は、9.7%から9.1%に低下、2018年10月には8.9%になりました。

その一方で高齢者数は9,890人から10,786人へと9.1%、後期高齢者数は5,078人から5,412人へと6.6%増加しました。これからも高齢者の増加傾向は続くと考えられています。また、ひとり暮らし高齢者世帯は2015年に全世帯の1割近くになりました。

千代田区全体で高齢者や高齢者世帯が増えていると言われても、なかなか実感として理解しにくいかもしれません。そこで千代田区の人口構成を100戸のマンションに当てはめてみました。

◎100戸のマンションの世帯構成



◎千代田区の世帯数と人口の変化(2013年1月~2018年10月)

	2013年1月(%)		2018年10月(%)		増減
世帯数	29,393	-	35,628	-	6,235
総人口	52,284人	100.0%	63,216人	100.0%	10,932人
0-14歳	6,045	11.6	8,297	13.1	2,252
15-64歳	36,349	69.5	43,986	69.6	7,637
65歳以上	9,890	18.9	10,933	17.3	1,043
75歳以上	5,078	9.7	5,640	8.9	562

資料:住民基本台帳(外国人を含む)

◎千代田区の世帯数と内訳(2015年)

	世帯数	構成比(%)
総世帯数	33,201	100.00
老年単身世帯	3,116	9.5
老年夫婦のみ世帯	1,904	5.7
老年その他世帯	2,297	6.9

資料:国勢調査

# 千代田区マンションセミナー 「マンションで生まれる“たすけあいの輪”」 を開催しました。



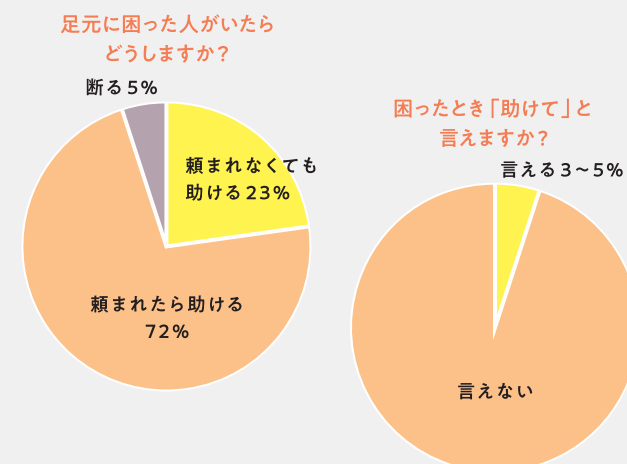
9月29日(土)、千代田区マンションセミナー「マンションで生まれる“たすけあいの輪”」を開催しました。基調講演をした木原孝久さん(住民流福祉総合研究所代表)は、各地の自治体等でアドバイスをしてきた経験から、多くの方が住民同士の助け合いは必要だと考えていても、「やり方がわからない」という人が多いことを指摘します。「ふれあい」がそのまま「助け合い」に発展するとは限らない、ご近所の方との「ふれあい」と「助け合い」の間には遠い距離があることを説明されました。木原さんは、誰もが大切だと考えている「助け合い」が、具体的な行動に発展する秘訣は「助けられ上手」になることだといいます。

理由は困ったときに「助けて!」と言える人は5%程度で、ほとんどの人が「助けて」と言えないことが原因とのこと

### 「世話焼きさん」の存在が大きな役割を果たす

マンションの中で「助け合いの輪」を広げるためには、高齢者や小さなお子さんなどの弱者の人が「助けて」といえる雰囲気や場ができるようにして、ときには「助けて」と言えない人の「心のドア」をこじ開ける世話焼きさんのようなアプローチも必要なかもしれません。

目前に助けを求めている人がいれば、ほとんどの人は手を貸します。



ある自治体(長野県須坂市)が「あなたは困った人がいたらどうしますか?」という調査(選択肢は3つ)をしたところ、①頼まれたら助ける(72%)、②頼まれても助ける(23%)、断る(5%)でした。

このように大部分の人が困った人がいれば助けてと言っているのに、なぜ助け合いが進まないのか? その

### マンションセミナーの概要

開催日 2018年9月29日(土) 会場 千代田区役所1階区民ホール  
基調講演 木原孝久(住民流福祉総合研究所代表)

パネリスト  
木原孝久(住民流福祉総合研究所代表)  
三枝雅代(千代田区マンション連絡会会員)  
廣木朋子(千代田区社会福祉協議会地域支援課長)  
大塚立志(公益財団法人まちみらい千代田事務局長)  
コーディネーター  
伊藤憲祐(あやめ診療所所長) (敬称略)



## 千代田区の取り組みでは

### ◎「千代田区地域福祉計画2016」を作成

千代田区は、区民や地域社会、行政等の関係機関が役割分担・連携して地域を支え、誰もが地域で暮らし続けることのできる「地域福祉」の仕組みづくりを進めるために、一地域で暮らす多様な人々が、つながり、支え合う、「地域共生社会」を実現する一を基本理念とする「千代田区地域福祉計画2016」を作成しました。

計画の概要版と本編は、それぞれ区のホームページからダウンロードすることができます。

### ◎認知症ケアの手引き(認知症ケアパス)を発行

千代田区認知症ケアの手引きは、ご本人またはご家族など身近な人が認知症になった時のために、認知症の解説から、予防・早期発見の方法、相談先などを分かりやすくまとめたものです。区のホームページからダウンロードすることができます。