

北川マンション管理相談所通信

2014年(平成26年)3月25日
第00035号(隔月発行)

編集/発行者: 北川 潔
電話: 03-6359-4977
URL: <http://www.kitagawa-man.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

耐震性不足の認定 (特定行政庁が認定)

買受計画の認定(*)
買受人=デベロッパー

マンション敷地売却決議

4/5以上の多数決議
売却の相手方・売却代金・分配金の算定方法

マンション敷地売却組合の設立認可(*)

3/4以上の多数決議

反対区分所有者への売渡し請求

分配金取得計画の決定・認可(*)

組合がマンションと敷地の権利を取得

買受人にマンションと敷地を売却

(*)…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・あつ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。

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

駐車場外部貸し 税理士も紹介

日本駐車場開発

都市部でマンション駐車場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場区間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。

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る。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点。

日本駐車場開発（本大阪）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

するため、管理組合は台数に応じた一定金額の使用料収入が保証され、トラブル対応も任管理組合の不安が解消

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。

地域防災力
マンションと地域が連携した「地域防災」の取り組みについて、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

「される」として、区分所有者の優先条件の規定では先条件の3ヶ月以内通知後3ヶ月以内明け渡しが出来る様に契約で明記。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

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

地域と連携して取り組んでいるマンションの事例では防災訓練の共同実施（41.3%）、防災に関する情報共有（34.7%）など、ソフト面が上位を占める。周辺自治会等との防

実際、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分の2、約100万円は黒字として残り、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）

災害協定など連携強化の提案は、管理組合に未提案の会社が70.6%。提案している場合、内容は①防災に関する情報共有49.2%②共同防災訓練46.0%③緊急時の連絡体制構築41.3%と、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。

地域防災強化に必要な行政支援では、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の間の標準的な協定の間のガイドラインの提示を求める意見も多かった。

その他、地域防災力強化への意見では「まずはマンション内のコミュニケーション形成を」「公的な支援が必要」など20以上の見方が紹介されている。

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）

「ガイドライン」求める声も 必要な行政支援

地域防災力強化で調査

国土交通政策研