

素敵に

中央区分譲マンション管理情報誌 第30号

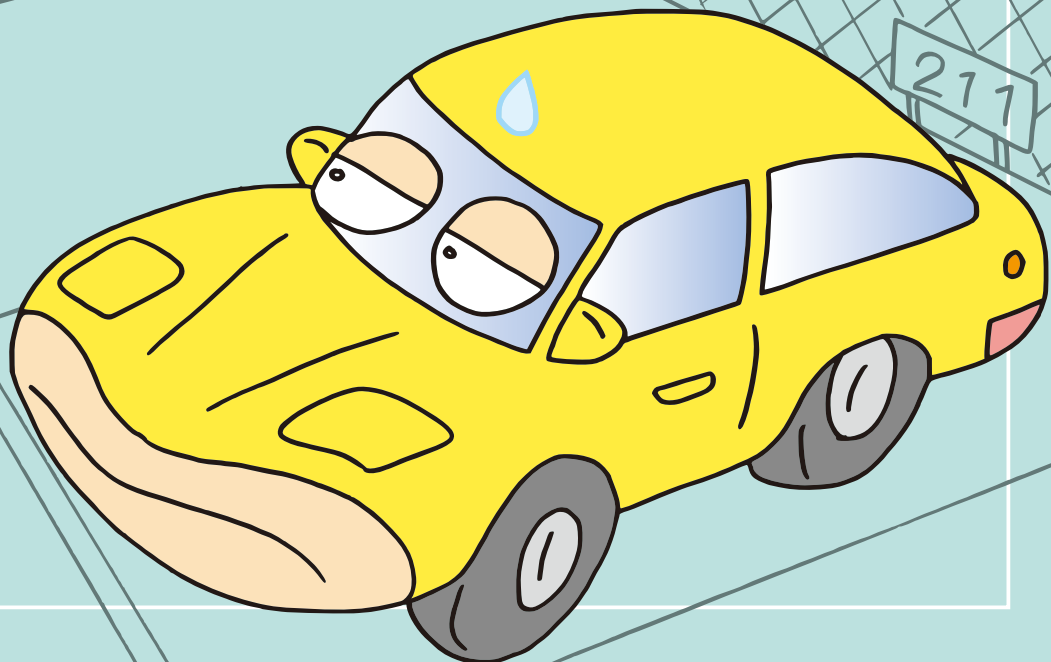
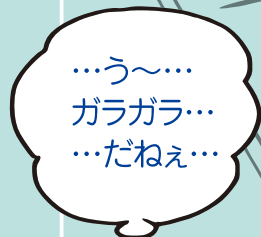
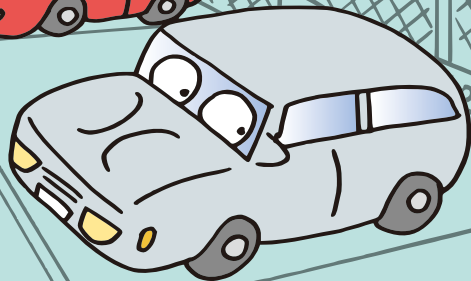
# マンションライフ

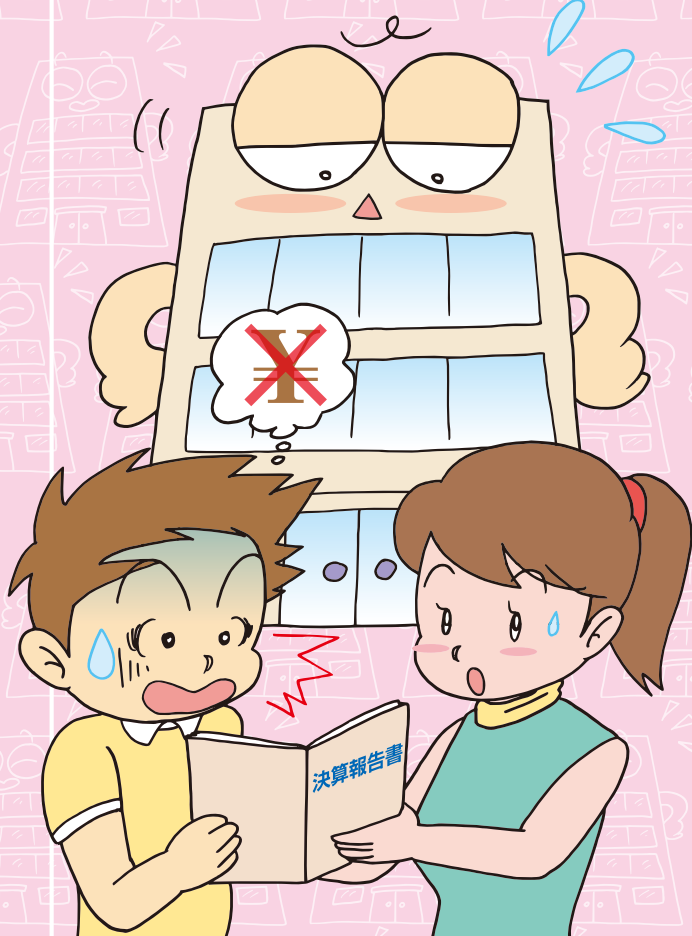
lineup ● 「マンション管理情報コーナー」開設のご案内 ● 分譲マンション管理組合交流会の活動報告 ● 分譲マンション管理組合交流会

## 空き駐車場問題

特集

## 解決のヒント





「公正な手続きで合理的に施工することが  
管理組合に求められます」

大規模修繕工事に向けて  
修繕積立金は足りていますか？  
工事費は適正ですか？

- 1 マンション全体の一大事業に向けて
- 2 公平・公正・公開の手段
- 3 長期にわたる財源を確保するための方策

日 時 平成24年**9月1日(土)** 午後2時～4時  
会 場 中央区役所 8階 大会議室  
講 師 若林マンション管理士事務所代表・マンション管理士 若林雪雄  
対 象 中央区内の分譲マンションにお住まいの  
区分所有者および管理組合の役員  
定 員 100名(先着順)  
費 用 無料  
申込期間 8月11日(土)から8月31日(金)まで  
申込方法 電話またはファクス  
(①マンション名 ②所在地 ③氏名 ④電話番号を記入)  
電話は平日の午前8時30分から午後5時まで、  
ファクスは8月31日の午後5時までにお申込みください。

申込(問合せ)先  
〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階  
一般財団法人 中央区都市整備公社  
TEL 3561-5191 FAX 3561-5192



# 空き駐車場問題 解決のヒント

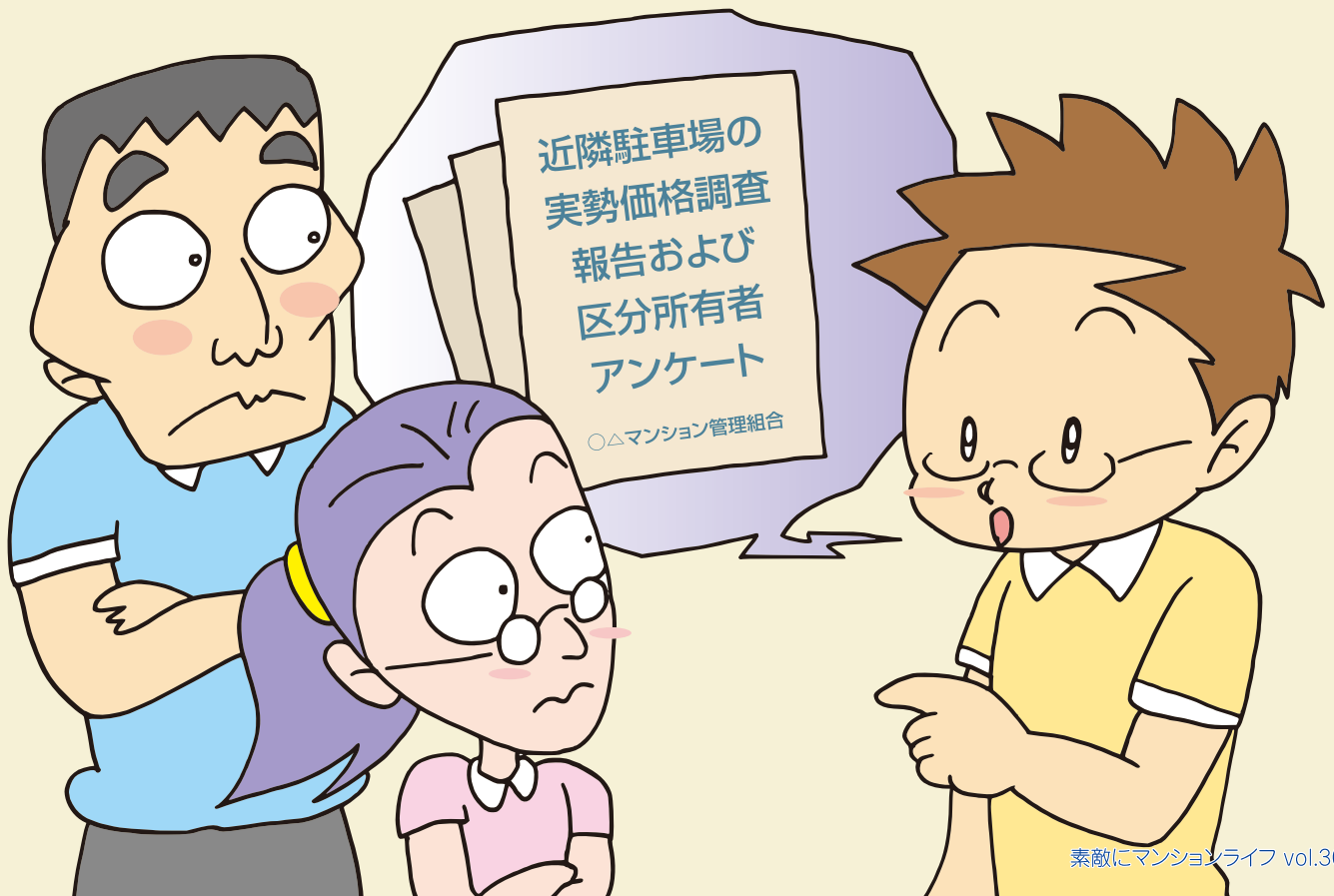
今、マンションの駐車場に異変が起きています。それは空き駐車場の増加です。これは昨今の若い世代のクルマ離れやマンション居住者の高齢化など様々な理由が考えられますが、この結果、管理組合の収入減少という影響が出てきています。特に機械式駐車場のあるマンションでは設備のメンテナンス費用がかかるため、維持管理費が不足するなど管理組合にとっては切実な問題になってきています。ではこの空き駐車場問題にどう対応すればよいかを考えていきましょう。

## 対策 **1**

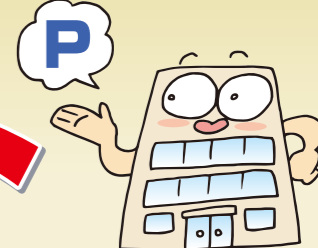
### 現状を把握し、対策を考える

区分所有者・居住者へのアンケートによるニーズ確認や近隣駐車場の実勢価格調査を行うなど駐車場に空きがでる原因は何か、現状を的確に把握し空き対策に役立てましょう。

また、必要に応じた使用料の見直しの検討も考えられます。



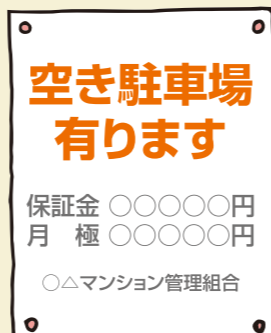
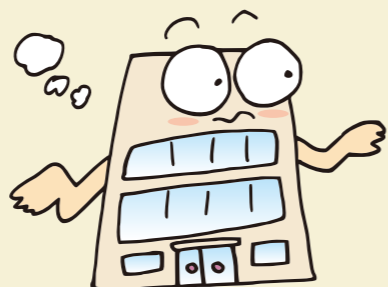
# 空き駐車場問題解決のヒント



## 対策 2

### 外部へ貸し出す

区分所有者以外への貸出(外部使用)により、空き区画を埋めます。立地によっても異なりますが、近隣に駐車場が少ない場合には有効な対策です。ただし、この場合には収益事業として課税対象になる場合があるので注意が必要です。



#### 《課税対象になる場合、ならない場合について》

駐車場の外部貸出しには次の3つのパターンが考えられます。

- ① 区分所有者を優先に貸出し、余剰スペース発生時のみ外部に貸出しする場合
  - ▶ 一部収益事業として外部貸出しする部分のみ課税
- ② 区分所有者か、外部使用か問わずに恒常的に貸出しする場合
  - ▶ 全部収益事業として全収入に課税
- ③ 区分所有者が使用しない短期間、一時的に外部貸出しする場合
  - ▶ 全部非収益事業として課税なし

収益事業となる場合は課税されることになるため、検討に際しては、収支見込や費用をよく確認したうえで実施の是非を判断することが重要です。

参照:国税庁ホームページ

<http://www.nta.go.jp/shiraberu/zeiho-kaishaku/bunshokaito/hojin/120117/index.htm>

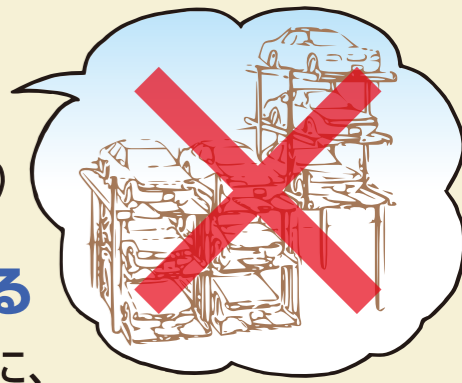
※収益事業の判断・実際の運用等については管轄の税務署にご確認ください。



## 対策 3

### 機械式駐車場から平置き式駐車場へ変更する

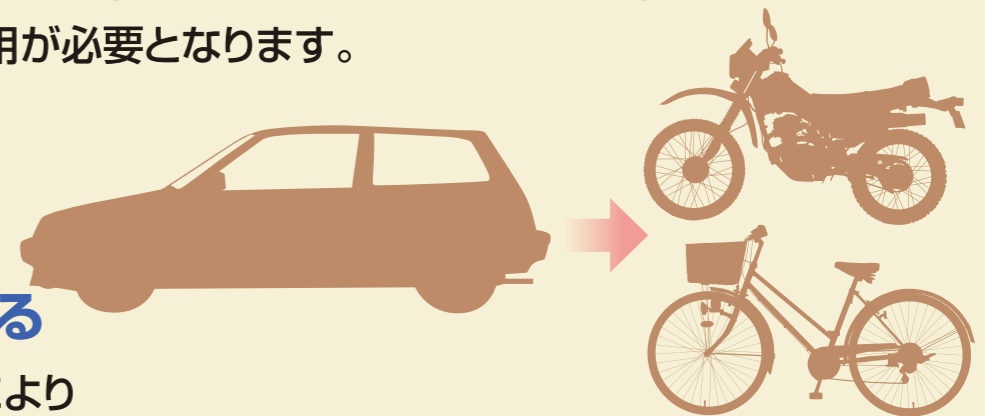
機械式駐車場の場合、空きスペースができる理由の一つに、車種によっては車高などクルマのサイズが合わないということが挙げられます。また機械式駐車場では定期的メンテナンス費用がかかるだけでなく、将来的には機械装置の老朽化が進み全面的な設備更新工事が必要となるなど、経費がかさみます。そのため機械式よりは車高制限にもゆとりがあり、維持管理費も少ない平置き式駐車場への思いきった変更も有効です。この場合は設備撤去費用が必要となります。



## 対策 4

### 別の用途へ転用する

アンケートの実施などによりクルマの代わりにバイクや自転車のニーズがあることがわかれば、バイク置き場、駐輪場の設置(増設)などの活用が考えられます。この場合、共用部分の変更に当たるため、一般的には特別決議とされています。



※マンションの規模により駐車場の設置台数を定めた条例があります。

設置台数を減らす場合には事前に区の建築課にご確認ください。

【問合せ先】中央区都市整備部建築課 03-3546-5458

空き駐車場問題は管理組合にとって頭の痛い問題ですが、長期修繕計画などに基づき長期的な展望にたって考えていく必要があります。個々のマンションの事情やその時々環境に合わせて適切な対応をしていくことで、より健全な管理組合運営を目指しましょう。

※標準管理規約(単棟型)についてはこちらを参照ください。 [http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha04/07/070123\\_3/03-1.pdf](http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha04/07/070123_3/03-1.pdf)

特集記事監修：一般社団法人 首都圏マンション管理士会事務局

〒101-0021 東京都千代田区外神田1-1-5昌平橋ビル3階 TEL 03-3453-3563

# 「マンション管理情報コーナー」 開設のご案内

中央区都市整備公社では、分譲マンション管理組合の皆さまが管理組合を円滑に運営するうえで参考としていただけるよう、マンション管理に関連する実務書やマンションに関する法律の解説書、入門書、マニュアル等を取りそろえた「マンション管理情報コーナー」を公社事務室の一画に開設しました。利用方法等は次のとおりです。お気軽にお立ち寄りください。

## ●利用時間

平日の午前9時～午後5時(休業日:土・日・祝日、年末年始)

## ●利用対象者

区内在住者、区内分譲マンション管理組合役員及び区分所有者

## ●利用方法

書籍・雑誌類は自由に閲覧することができます。情報コーナーに備えた「利用申込書を提出のうえご利用ください。

貸し出しを希望する方は、住所・氏名が確認できるものを添えて貸出の申込をしてください。書籍は2週間以内、1回につき2冊までの貸出となります。

## ●主な書籍一覧

(平成24年8月1日現在)

<b>大規模修繕工事関係</b>	<b>管理費等の滞納整理対応関係</b>
『大規模修繕工事専門委員会細則モデル』	『滞納管理費等の法的対応マニュアル』
『マンション大規模修繕のポイント』	『管理費等の徴収及び初期滞納対応マニュアル』
『計画修繕工事实務マニュアル』	<b>管理運営関係</b>
『世界で一番やさしいマンション大規模修繕』 他8冊	『管理組合・理事のためのマンション管理の勘どころ』
<b>長期修繕計画関係</b>	『平成23年度版 マンション管理の知識』
『長期修繕計画作成・見直しマニュアル』	『マンション居住者のための管理組合会計がまるごとわかる本』
『長期修繕計画・計画修繕ガイドブック』 他3冊	『マンション理事になったらまず読む本』 他19冊
<b>マンション関連法令関係</b>	<b>紛争・トラブル対策関係</b>
『マンション管理基本法令集』	『わかりやすいマンション判例の解説』
『最新区分所有法の解説』	『騒音・低周波・振動の紛争解決ガイドブック』
『新版マンション管理六法 平成23年度版』	『マンション管理関係判例綴(148件)』 他7冊
『実務 区分所有法ハンドブック』	<b>その他報告書、防災関係、中央区・都市整備公社発行書籍</b>
『マンション法律(区分所有法)よ〜くわかる本』	『マンション管理組合の震災対応について』
『マンガはじめて建物区分所有法』 他2冊	『大地震に備える!マンションの防災マニュアル』 他19冊

※全書籍一覧は中央区都市整備公社ホームページに掲載されています。 <http://www.chuoku-toshiseibikosha.or.jp/>

【お問合せ先】 一般財団法人 中央区都市整備公社 まちづくり事業部 まちづくり支援第一課

**TEL 03-3561-5191** 受付時間 8:30～17:00(土・日・祝日、年末年始を除く)

# 第29回分譲マンション管理組合交流会の活動報告

7月14日(土)に第29回交流会が中央区役所大会議室において、「管理会社への管理業務委託」をメインテーマとして開催され、28名の方が参加されました。

3班に分かれて開かれた分科会では、マンション管理士も加わり各班とも①基幹事務である資金管理(会計の調定、出納、滞納督促等)の委託の仕方②設備保守点検業務の委託の在り方③管理委託契約の在り方をサブテーマとして活発な意見交換が行われ、その後に行われた全体会において、各班で討論した内容の発表とマンション管理士からの講評がありました。

交流会終了後は、銀座キャピタルホテルに場所を移し、気軽な雰囲気の中、役員としての体験談や日ごろ抱えているマンションの維持管理に関する諸問題について情報交換を行いました。また、マンション管理士の意見を聞くなど大変有意義な懇親会でした。



## 中央区分譲マンション管理組合交流会への入会のご案内

平成24年度の  
交流会開催予定



第30回交流会 平成25年 **3月16日(土)**  
第10期定期総会

**交流会とは?** ● 中央区内に所在する分譲マンションの管理組合役員や区分所有者が、マンションの管理運営に関する情報を交換しあう場です。

**参加資格は?** ● 団体会員:分譲マンション管理組合代表者  
● 個人会員:分譲マンションの区分所有者

**活動は?** ● 分譲マンションの日々の活動について、情報交換を行う交流活動を年3回行っています。同じ問題を抱える方々との意見交換や経験者のアドバイスは大変貴重です。ひとりで悩まずご相談ください。今年度は、マンション管理に係わる様々な体験談を募集しています。

**費用は?** ● 年会費3,000円です。

交流会事務局では、皆さんの様々な体験談を綴った冊子の発行を計画しています。ぜひ声を聞かせていただけませんか。



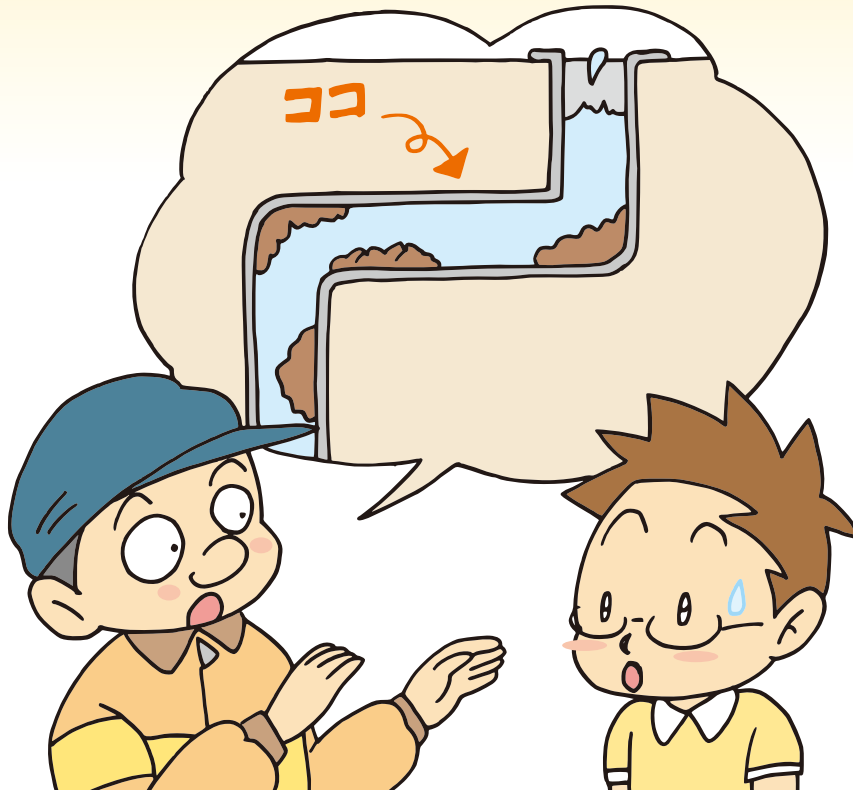
いつでも入会できます。あなたも参加してみませんか? 見学もできます。

【申込(問合せ)先】 交流会事務局：中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課  
**TEL 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192**



## エンジョイ♪マンションライフ! その22

先週、4日間かけて毎年恒例の全戸排水管清掃が実施されました。当マンションは12階建てなので、初日は1・2階、2日目は3～6階、3日目は7階～12階、そして最終日は1～4階を再び…。幸い不在等で実施できなかったなどのトラブルはなかったのですが、一部勾配のあまい管があることが指摘されたりしてちょっと不安になったお宅もあるようです。築30年近くになるマンションです。そろそろ排水管の改修工事に踏み切るべきなのか、コストを思っ解決方法を模索するべきなのか、ひとつ課題が残ったのでした。



編集・発行

**一般財団法人 中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課**

〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階

TEL 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192

e-mail zai.chuo.toshi.kosha@theia.ocn.ne.jp

URL <http://www.chuoku-toshiseibikosha.or.jp/> (中央区役所のホームページとリンクしています)

**公社利用のご案内**

●受付時間:平日の午前8時30分～午後5時 ●お休み:土・日曜日、休日、年末年始(12月29日～1月3日)