

# マンション管理 サポートブック

vol.8



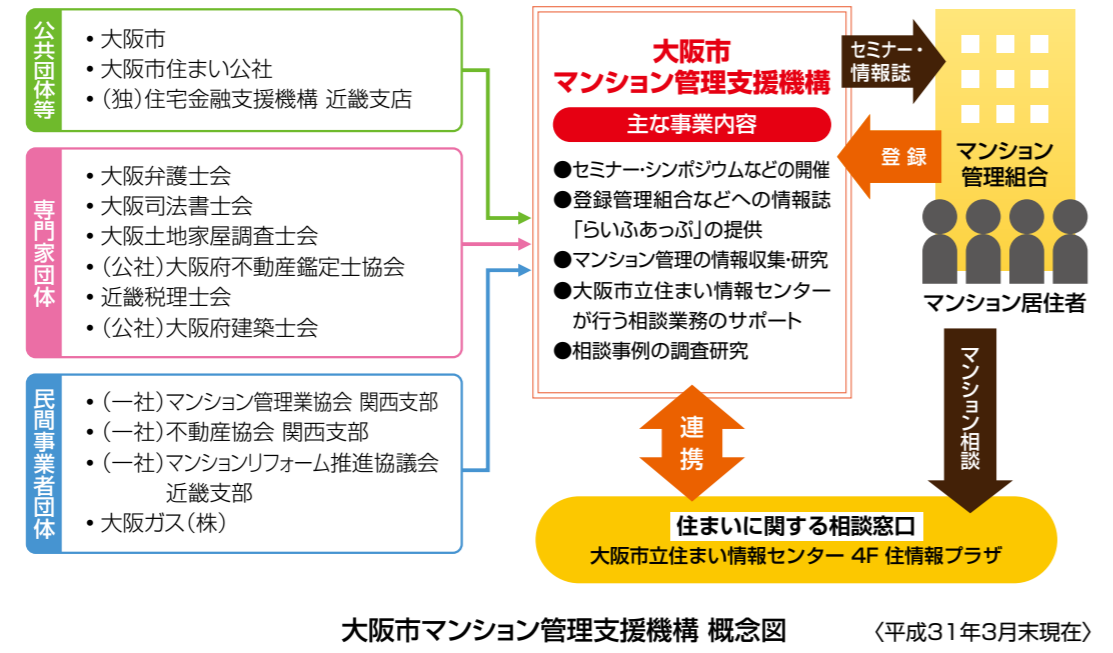
## 管理組合会計をサポート!

～快適なマンションライフの実現に向けて～



### “快適で安心なマンションライフをサポート”

それが大阪市マンション管理支援機構の役割です。

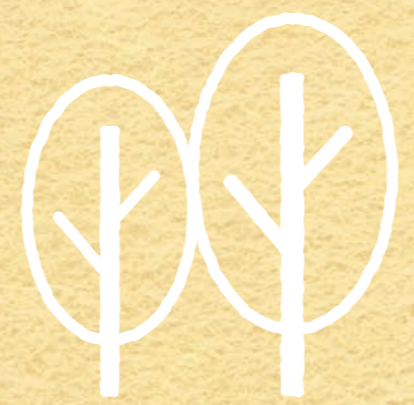
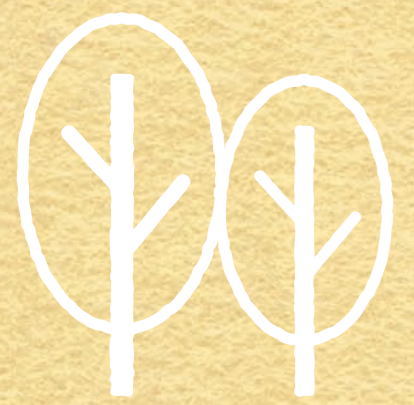


### 発行：大阪市マンション管理支援機構

〒530-0041 大阪市北区天神橋6丁目4-20  
 大阪市立住まい情報センター 4階 住情報プラザ  
 大阪市マンション管理支援機構事務局  
 TEL：06-4801-8232  
 FAX：06-6354-8601  
 ホームページ：http://www.osakacity-mansion.jp/



登録マンションステッカー





## はじめに

マンションは「管理を買え」と言われますが、マンションの資産価値を維持・向上するためには、建物や敷地などを適切に管理することが重要であり、管理組合が将来にわたり、適正な運営を行うためには、その経済的基盤が確立されていることが必要です。

そのため、本書は、管理組合会計のしくみや課題についてまとめるとともに、適正な管理組合会計による計画的な修繕に関する基礎知識などについて解説しています。

本書が、皆さまの快適で安心なマンションライフを実現するための一助になれば幸いです。

大阪市マンション管理支援機構



サポートくん

## 目次 CONTENTS

|                                    |         |
|------------------------------------|---------|
| <b>管理組合会計のしくみ</b> .....            | P2      |
| ・管理組合会計とは                          |         |
| <b>管理組合会計の課題</b> .....             | P3-6    |
| ・管理費等の滞納                           |         |
| ・滞納などの予防策                          |         |
| <b>適正な管理組合会計による計画的な修繕の実施</b> ..... | P7-P11  |
| ・計画的な修繕とは                          |         |
| ・計画的な修繕の実施に向けた資金の確保                |         |
| ・改修等により登記が必要となるケース                 |         |
| <b>資産価値の維持・向上</b> .....            | P12     |
| ・マンションの資産価値について                    |         |
| <b>まとめ</b> .....                   | P12     |
| <b>お問い合わせ先一覧</b> .....             | P13-P14 |

### サポートブック バックナンバー

|                          |                            |   |                            |                             |                            |  |
|--------------------------|----------------------------|---|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|--|
| vol.1<br>総会運営を<br>サポート!! | vol.2<br>新任役員さんを<br>サポート!! | vol.3<br>広報活動を<br>サポート!!<br><small>(イラスト&amp;文例集CD)</small> | vol.4<br>トラブル解決を<br>サポート!! | vol.5<br>大規模修繕工事を<br>サポート!! | vol.6<br>自主防災活動を<br>サポート!! | vol.7<br>超高齢社会の<br>マンションライフを<br>サポート!! |
|--------------------------|----------------------------|---|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|--|

過去に発行した、サポートブックおよびマンション管理Q&A集は当機構のホームページでもご覧いただけます。

※登録特典として管理組合に1部ずつ配布しています。

大阪市マンション管理  検索

## 管理組合会計とは

マンション管理組合は、共用部分を良好に維持管理し、有効に活用することが大切な役割で、適正な運営のためには、その経済的基盤が確立されていることが重要です。このため、管理組合費や修繕積立金を徴収するとともに、運営にかかった費用を正しく記録して収支状況を明らかにし、会計年度の財務状況を組合員に正確に報告しなければなりません。

そのために、総会で承認された収支予算と実績の管理が大切になります。(予算準拠)

また、日常の管理業務、大規模な修繕工事、駐車場・駐輪場の管理と、それぞれの業務の収支が明確にわかるように会計処理される必要があります。通常は「管理費会計」と「修繕積立会計」とに区分して管理します。(目的別管理)

### ◆管理費会計とは

納入された管理費で日々の通常の管理に要する経費が賄われているかを表示するものです。

|  |                                     |   |  |
|--|-------------------------------------|---|--|
| <b>管理委託費</b><br>管理を委託している管理会社に対する業務委託費 | <b>水道光熱費</b><br>管理上要した水道、ガス、電気料     | <b>損害保険料</b><br>損害保険契約に基づき支払う保険料で当期の費用となる部分 | <b>消耗品費</b><br>管理を行う上で短期間に消費する事務用品、備品等 |
| <b>修繕費</b><br>資産の修繕に要した費用              | <b>支払報酬</b><br>弁護士、税理士等の外部専門家に対する報酬 | <b>組合諸経費</b><br>理事会・総会の運営費用や役員報酬            | <b>雑費</b><br>前記各項に当てはまらないもの            |

### ◆修繕積立金会計とは

共用部分の計画的な修繕や不測の事故等により、必要となる修繕に対しての積み立ての状況及び、行われた修繕の内容を表示するものです。修繕積立金から管理費を流用してはならないと定められています。

## コミュニティ活動の費用について考えよう

### ? コミュニティ活動は必要?

日常的なトラブルの未然防止や防犯、大規模修繕工事の円滑な実施など、マンションの適正な管理を主体的に実施するため管理組合におけるコミュニティ活動は必要です。



なお、防災、防犯、清掃などの活動は、マンション内だけでなく地域とも連携して活動すると、一層の効果が期待できます。

### ? コミュニティ活動の費用は管理費?

#### 管理費として徴収できるもの

経費に見合ったマンションの資産価値の向上がもたらされる活動

- マンションやその周辺の美化や清掃
- 景観形成 ● 防災、防犯活動等

#### 管理費として徴収できないもの

地域住民相互の親睦や福祉、助け合い等を図るために居住者が任意に負担するもの

- 自治会費又は町内会費等



## 管理費等の滞納

### ◆滞納のタイプ

#### 入金期日を守ることにルーズな方

近年は管理費等の支払は口座引き落としになっていますので、ルーズな方の滞納の原因は、その方自身の引き落とし口座の管理に問題があるだけで、目に余る場合は厳格に遅延損害金を課すなどの滞納に対するペナルティーを科すことで改善することがほとんどです。

ただ、ペナルティーを科すことは管理組合の中で軋轢を生む可能性があるため、ルーズな方にも一定程度お付き合いすることは避けられない手間だと考えられます。

#### 家計が逼迫している方

近年はマンションと区分所有者双方の高齢化が進み、定年退職により年金だけで生活されている区分所有者も増えています。また、管理費や修繕積立金の増額が決議され、更に家計が逼迫するケースも少なくありません。今後、このタイプの滞納は増加していくことが見込まれます。

このタイプの滞納は1,2ヶ月といった短期の滞納にとどまらず、多くの場合長期の滞納に及び、穏やかな解決は困難になっていきます。

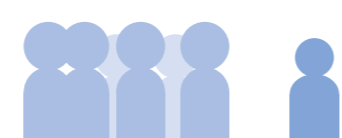
### ◆滞納の前兆



1 短期の滞納の回数が増加する



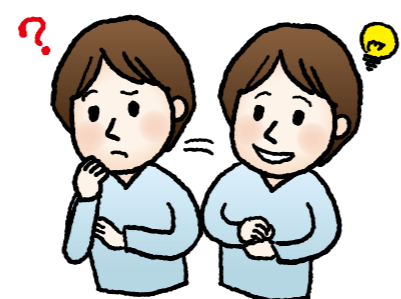
2 駐車場の使用料の支払いが遅れがちになる



3 マンションのコミュニティへの参加が疎遠になる

### ◆督促の方法

まず行うべきは手紙や訪問による督促(ステップ1)です。滞納者にもそれぞれの事情があるでしょうから、まずは滞納者が対応しやすい状況での穏やかな手段を用いるべきです。この督促の中で、管理組合は滞納者の事情を把握しましょう。滞納者に任意に支払う意思があるのなら、この手段で粘り強く対応すべきです。



滞納者に任意に支払う意思が無いなら、弁護士等の専門家に相談して次の内容証明による督促(ステップ2)や訴訟手続(ステップ3)に進まざるを得ません。滞納者に支払う意志があるが、収入が少なく無い袖が振れないという状況の場合も同様です。

しかし、高齢者で滞納額がまだ少ない場合はリバースモーゲージ等の無理のない融資制度を利用して家計の収支を改善し、滞納を解決できる可能性があります。そのような融資をご存じない高齢者の方も多くいらっしゃいますので、この手紙や訪問による督促の際に情報提供するとよいでしょう。

バックナンバー関連情報  
サポートブックvol.7(P10)「知っておこう!リバースモーゲージ」をご覧ください。

ステップ1  
手紙や訪問による督促



ステップ2  
内容証明による督促



ステップ3  
訴訟手続

#### ●証拠として書面を残す

手紙の場合は必ずコピーを残し、訪問の場合も口頭で伝える内容を紙にして持参し、そのコピーは取っておきましょう。そのコピーに滞納者の受領印をもらうのが望ましいですが、そこまで出来ない場合は訪問者が訪問記録を作成しましょう。訪問日時、滞納者に何を伝えたか、何を渡したか、どのようなやりとりがあったか等について記載した訪問記録に作成日時と作成者を記入するとともに作成者の押印をしておきましょう。

#### ●任意の支払を促す

弁護士による内容証明郵便は訴訟提起の予告に近い意味合いがありますので、これにより支払う相談をしてくる滞納者も多くいます。回収は任意の支払によるのが一番です。柔軟に支払方法の相談に応じましょう。

滞納の支払方法は一括支払いが望ましいですが、分割払いの約束となることも多いところです。分割払いの場合途中で支払が滞ることも多く、管理組合としては実効性を確保するため、公証役場で強制執行を可能とする旨を記載した公正証書を作成することや、簡易裁判所での即決和解という制度を用いる手段があります。

#### ●弁護士と相談して適切な制度で回収する

訴訟手続は調停という当事者の合意を目指す制度や、支払督促や少額訴訟という比較的手軽な制度から、通常の裁判手続まで選択肢があります。

滞納者が認知症の方の場合は成年後見人を選任する必要がある場合があります。なお、裁判で勝訴判決を得ても、実際に滞納者から回収できるかはまた別問題です。最終的には勝訴判決に基づく強制執行や、区分所有法59条に基づく滞納者の区分所有部分の競売手続により回収しますが、それらの強制的な回収方法も考慮して、取るべき手段について弁護士に相談しましょう。

### ◆消滅時効

管理費等の滞納は、長期間放置すると時効で消滅してしまいます。具体的には、管理費等は定期給付債権として5年で時効消滅し、5年前以前の支払期日の管理費が順次消滅します。時効消滅の恐れが生じない早い段階で対応していくことが重要です。

### ◆ペナルティー

滞納者にペナルティーを科すことも、滞納防止に効果的です。遅延損害金を課することが典型例で、その他には掲示板に滞納の事実を掲示する方法も効果的です。ただし、掲示板に掲示する内容に、滞納者を特定できる情報を掲示することは控えるべきです。また、滞納者に対して給湯を停止するペナルティーの適法性が争われた裁判がありましたが、違法とされました。プライバシーを過度に侵害したり、日常生活に支障を与えるようなペナルティーは避けるべきでしょう。

滞納者に対する督促は心が痛みます。しかし、長期の滞納となり、自力での滞納解消が困難になってしまえば、その滞納者はもはやマンションを処分するほかなくなり、そこに居住している場合は住む場所を追われるという最悪の結果となります。最悪の結果を避けるためにも、滞納がまだ短期であるうちに滞納者へ効果的な督促を行うよう心がけましょう。





## 滞納などの予防策

管理費等の滞納については、認知症などによる判断能力の衰えや相続に伴う空き家化などもその原因のひとつとなっています。

「管理費等の滞納(P3)」でも滞納の前兆のひとつとしてマンションのコミュニティへの参加が疎遠になる場合があることに触れましたが、これらの滞納を未然に防ぐためにも、日頃から、住民同士が声を掛け合い、マンション居住者の「孤立化を防ぐ」など、日常の変化に気づく環境作りが重要です。

また、成年後見制度や法定相続情報証明制度などの支援制度に関する情報などを管理組合が収集し、必要に応じてマンション居住者へ情報発信することも有効な手段になると考えられます。

マンションコミュニティの活性化や各種の支援制度を活用して管理費等の滞納などへの予防に努めましょう。

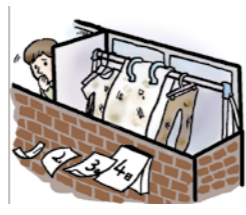
### ◆認知症や空き家の気づきのポイント



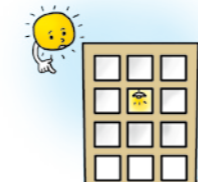
挨拶をしなくなった



地域の集まり等に出席しなくなった



ベランダの様子が何日も変わらない



屋夜問わず電気が点いたままや真っ暗な状態が何日も続いている



郵便受けに配達物が溢れている



引越しの作業をしている(管理事務所に転居届がない)



#### バックナンバー関連情報

サポートブックVol.7(P3)「高齢者を対象とした気づきのポイント」をご覧ください。

### ◆成年後見制度について

#### ★成年後見制度とは

成年後見制度とは、認知症・精神障がい・知的障がい等で判断能力が不十分な方を支援する制度です。支援者である成年後見人等を選任して、本人に代わって財産を管理したり本人の生活環境を整えたりします。

成年後見制度は、大きく2種類に分かれ、支援が必要な方の事情によって使い分けることができます。

|      | 法定後見制度                                  | 任意後見制度                             |
|------|---|------------------------------------|
| 対象者  | 既に判断能力が不十分な方が対象                         | 将来自分の判断能力が低下した場合に備えてあらかじめ後見人を選んでおく |
| 選任方法 | 家庭裁判所に申し立てて後見人等を選任してもらう                 | 後見人候補者と公正証書で契約し、判断能力が低下したときに正式に就任  |
| 支援内容 | 判断能力の程度に応じた3つの類型(補助・保佐・後見)があり、支援の範囲が変わる | 後見人にどんな支援を受けるかは契約で決める              |

### ★成年後見人等ができること

#### 財産管理

預貯金の管理、公共料金や管理費等の支払い、相続等の法的手続、不動産の売却、総会での議決権の行使、不必要な契約の取消し(※取消権が付与されている場合)など

#### 身上監護

施設入所契約、ヘルパーの手配、入院の手続 など

#### 誰が成年後見人になるの？

親族がなることもあれば、事情に応じて専門職(弁護士・司法書士・社会福祉士等)が選任されることもあります。その他、研修を受けたボランティア(市民後見人)が選任されることもあります。



### ★活用のポイント

何か問題が起こってから対応するのではなく、元気なうちから備えておくことが大切です。

- **法定後見制度**を利用するには、支援を受ける本人か、配偶者・四親等内の親族が家庭裁判所に申し立てる必要があり、認知症が軽いうちに申し立てて利用を開始するか、いつでも協力してもらえる近親者と連絡がとれるようにしておきましょう。
- **任意後見制度**は、判断能力がしっかりしているときに契約しておかなければ利用できません。あらかじめ契約さえしておけば細かい希望も財産管理に反映することができますので、早めに検討を始めると良いでしょう。

## 大切な財産を守る方法

### 相続登記をしないと様々なトラブルが生じます

マンションの所有者が亡くなった場合、通常は相続による不動産の名義変更の登記手続きを行います。昨今では相続が発生しても長年登記手続きを行わなかったことが原因で様々なトラブルが生じています。

2次3次とさらに相続が発生して話し合いが困難な状況になり、登記手続きを行うことができない!

マンションの利活用、売却ができず!

相続人間での争いの原因になってしまう

空き家となって管理費等の滞納などマンション全体の管理に問題が生じてしまう

トラブル防止のために、**法定相続情報証明制度**や生前の**遺言書**作成などを活用することをおすすめします。相続による登記手続きを放置することは子どもや孫の世代にまで大きな負担を残すことになりますので、銀行での預金の相続手続きと同様に不動産の登記手続きも行うようにしましょう。

#### 法定相続情報証明制度

銀行、証券会社などでの各種相続手続きには、亡くなられた人の戸籍謄本等が必要になります。法務局では、各窓口で大量の戸籍を提出する負担を軽くするため、法定相続人を証明する戸籍に代わる一覧図を無料で発行してもらえる法定相続情報証明制度が2017年5月からスタートしています。

#### 遺言書

配偶者や子どもがいない場合も空き家の問題が発生しやすくなります。これを防止するためには、確実にマンションの管理等を行ってもらえる人に受け継いでもらう内容の遺言書を作成しておくのが良いでしょう。

遺言書の作成は法律に定められた方式で作成する必要があります。2018年7月に民法が改正されて遺言書の作成に関する法律の内容が一部変わりました。

○自筆証書遺言の方式緩和(2019年1月13日から)…例)財産目録はパソコン等で作成してもよい。  
○法務局での自筆証書遺言の保管制度(2020年7月1日から)



## 計画的な修繕とは

マンションを買うときは、老朽化することを意識していませんが、住んでいる間は傷んだり壊れたりすると補修をする必要を痛感します。建物も当然ながら「老朽化」しますが、正しく維持管理ができれば鉄筋コンクリートは100年以上十分に利用することができます。また、傷んだ部分を補修することも大切ですが、時代に合わせた性能を持つようにアップグレードすることで、建物を長く快適に使うことができます。

それでは、建物を長く快適に使うためには、いつ、どれくらいの費用を用意していただいのでしょうか？一般的な長期修繕計画は新築時に30年先の計画を標準的に作成されていますが、建物の個別性まで考慮されていないケースが多く、予想できる一般的な劣化に対して補修費用を計上しています。そのため、この長期修繕計画は一定期間ごとに調査・診断を行って見直す必要があります。国土交通省では、2008年6月に「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン」を公表しており、計画を見直す際に参考になります。

一方で長期修繕計画の見直しは専門性が高いことから、実務に関しては委託している管理会社や建築士等の専門家に依頼し、建物の現状に即した計画になるようにしましょう。

また、マンション管理組合では、維持管理に関する検討や実施のための継続性のある専門委員会を理事会の諮問機関として設ける等、体制を整備することも大切です。専門家と相談しながら、災害等での突発的な修繕も考慮して必要な時期に必要な工事を想定することは、修繕積立金の金額の算出や円満な合意形成に役立ちます。

### 見直し作業のフローチャート



出典：長期修繕計画標準様式、作成ガイドライン、同コメント／国土交通省

### マンションのビジョンの検討

調査・診断の結果、マンションの建物や設備の現在の性能を把握できれば、今後どのような生活環境を望むのか、その実現のためにどのような性能・機能が必要かを理事会や専門委員会等で検討することが可能となります。

そうすることで、必要な推定修繕工事が明確になり、計画の作成や修繕積立をする目的が明確になることから、区分所有者の合意が得られやすくなると思われます。

建築後相当の年数を経たマンションでは、改修工事などに必要な費用が多額になる傾向があるので、必要に応じて、建替え等も視野に入れた修繕や改修の検討も望まれます。

## 大阪市の各種助成制度も活用しましょう

|                      |  |
|----------------------|--|
| 分譲マンションアドバイザー派遣制度    | マンションの建替えや計画的な修繕、省エネルギー改修についてのアドバイスを行うため、管理組合の勉強会などの講師役として専門家を派遣します。 |
| 分譲マンション長期修繕計画作成費助成制度 | 管理組合が長期修繕計画の作成を専門家に委託する費用の一部を補助します。                                  |
| 分譲マンション再生検討費助成制度     | 管理組合が再生(耐震改修や建替え等)の合意形成支援を専門家に委託する費用の一部を補助します。                       |

各制度の詳細は大阪市のホームページでご確認ください。  
(分譲マンション施策について：<http://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000300915.html>)  
右記QRからでもご確認いただけます。



## ◆防災力向上のための改修

2018年は6月18日の大阪府北部を震源地とする地震や9月4日の台風21号などの大規模災害が発生し、大阪市内のマンションにおいてもエレベーターの停止による閉じ込めなどの被害がありました。

こうした災害に備えるため、機械式駐車場が地下にあるマンションでは内水氾濫に備えた止水板の設置や、エレベーター内に緊急用簡易トイレや非常用食料等を収納したキャビネットを設置するなどの改修について検討するとともに、1981年以前に建設されたマンションでは、耐震診断を行い、建物の耐震性についても確認しましょう。

なお、防災力を向上するためには、自分たちのマンションの現状を的確に把握し、ハード面の整備にとどまらず、コミュニティの形成も含めたソフト面の対策も併せて実施することが重要です。

参考：大阪市防災力強化マンション認定制度をご参照ください。  
<http://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000048313.html>



駐車場入口の止水板

エレベーター閉じ込め対策キャビネット

耐震改修

## ◆セキュリティ機能向上のための改修

マンションは集合住宅で、多くの人暮らししています。不審者等の侵入を防いだり監視したりするために、オートロックや防犯カメラなどが標準装備されているマンションが増えました。

しかし、不審者や犯罪者にとって最も脅威になるのは、「見られている」という意識です。住民同士の会話や挨拶を増やし不審者が入りにくい環境をつくることは、最大の防犯・防災対策につながります。

新たな設備を設置することだけに終始せず、住みよい環境を自分達で作りに上げることも同時に考えましょう。



## 計画的な修繕の実施に向けた資金の確保

管理組合が共用部分の大規模修繕工事や耐震改修工事をしようとしたときに、資金が不足する場合の対応策は、大きく分けて以下の方法が考えられます。

- ① 手元資金の範囲内で工事をする。
- ② 修繕積立金が貯まるまで待つ。
- ③ 組合員(区分所有者)から一時金を集める。
- ④ 金融機関から融資を受ける。

いずれの方法を採用するかは、修繕などの必要性や切迫度合い、管理組合の財政状況や費用に関する考え方などによって、一概にどれがベストとは言い切れません。

しかしながら、一時金を負担することなく早期に実施できるという面から、**金融機関の融資(上記④)**をご案内します。

### ◆修繕のための融資制度

管理組合が利用できる公的な融資制度として、(独)住宅金融支援機構の「**マンション共用部分リフォーム融資**」があります。

- |           |                                |
|-----------|--------------------------------|
| <b>特徴</b> | ①全期間固定金利(借入申込み時点で金利・返済額が確定)    |
|           | ②管理組合が法人化されていなくても申込み可能         |
|           | ③担保不要(ただし、保証機関への保証料の支払が必要)     |
|           | ④耐震改修工事を行う場合は、融資金利が一定程度引き下げられる |



制度をうまく活用していきましょう!

### マンションすまい・る債について

(独)住宅金融支援機構では、修繕積立金の計画的な積立てや保管・運用をサポートするため、管理組合向けに「マンションすまい・る債」という債券を発行しています。  
この「マンションすまい・る債」の積立てを行っている場合は、「**マンション共用部分リフォーム融資**」の金利が年0.2%引き下げられます。

また、管理組合が組合員(区分所有者)から**一時金を集める(上記③)**場合には、(独)住宅金融支援機構では、その一時金を融資対象とする区分所有者向けの「**マンション共用部分リフォーム融資**」も設けています。

さらに、この「**マンション共用部分リフォーム融資(区分所有者申込み)**」では、60歳以上の方には「**高齢者返済特例**」制度を設けています。

この制度は、いわばリバースモーゲージ型の住宅ローンで、お亡くなりになるまでの間は毎月の返済は利息のみ(元金はお亡くなりになったときに住宅の処分等により一括返済)で、年金収入のみの方も利用しやすくなっています。

※(独)住宅金融支援機構の各制度の詳細は、同機構のホームページ(www.jhf.go.jp)等でご確認ください。

### ◆管理上の課題と収益事業の展開

近年の空き駐車場の増加に伴い、駐車場の遊休及び管理組合会計への悪影響が問題になっています。そこで施設を第三者に貸し出すこと(外部貸し)で駐車場の有効活用を進め、駐車場の収入増加を図ることを検討する管理組合もあります。


ただ、マンション管理組合が外部貸しを行うと、法人税等の申告及び納税が必要になるケースがあります。外部貸しの形態により納税額が異なってきますので、税理士等の専門家に確認してから見積、検討することが必要です。

マンション管理組合には、管理組合と管理組合法人がありますが、ともに収益事業を行えば法人税の納税義務者になります。

収益事業とは、販売業、製造業、その他の一定の事業(国が定めた34種類の事業)のことで、継続して事業場を設けて営まれるものをいいます。

仮に課税事業者に該当したとしても、収入から経費を差し引いた差額の金額が、ゼロかマイナスになれば法人税等は発生しません。ただ法人府民税、法人市民税には利益に関係なく均等にかかる均等割額があります。

### ◆一般的な収益事業の例

|   |   |   |
|---|---|---|
| <p><b>物品販売業</b></p>  <p>区分所有者が不要品を持ち寄ってバザーを年間1~2回開催する場合は、販売業になりますが、継続してという条件に該当しないため課税されません。</p> | <p><b>不動産貸付業</b></p>  <p>マンションの屋上や壁面を広告のために収入を得て使用させる場合や、カーシェアリング事業会社から受領する賃貸収入は、不動産貸付業となり課税されます。また、自動販売機を設置し収入を得ている場合も課税されます。</p> | <p><b>通信業</b></p>  <p>携帯電話基地を屋上に設置するなど、共同アンテナ事業を得て行えば課税されます。</p> |
| <p><b>駐車場業</b></p>  <p>駐車場を区分所有者及び居住者に貸す場合は収益事業になりませんが、区分所有者及び居住者以外に貸す場合は収益事業になり課税されます。</p>      | <p><b>出版業</b></p>  <p>組合員に組合員報を有料で配布しても、実費負担程度であれば課税されません。</p>   |   |



## 改修等により登記が必要となるケース

皆さんはご自身のマンションの登記事項証明書(登記簿謄本)をご覧になられたことがありますか?もしないのであれば、一度ご覧になることを強くお勧めします。登記事項証明書は、手数料さえ支払えばどなたでも入手が可能です。

さて、登記は主に権利を守るものですが、その客体となる不動産の物理的な状況を明らかにするという役割(表示に関する登記)も非常に重要です。マンション内でいろいろな変更を行った場合、それに伴って登記内容も変更しなければならないケースがありますので、その一般的な事例について紹介します。

### ◆マンションで表示に関する変更登記が必要になるケース

登記簿の表題部に記載されている内容に変更が生じるような増改築工事等を施工した場合。

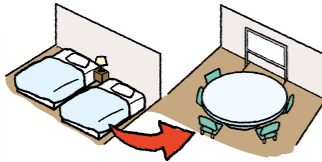


エレベーターの増設や空地部分に集会所や集塵庫を新築したなど。

マンションの一部を取り壊した場合。

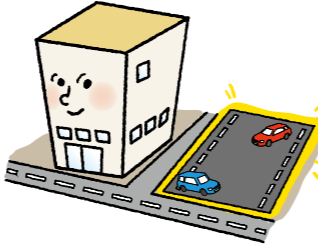


共用部分の使用用途を変更した場合。



ゲストルームを集会所に変更、専有部分の一部を管理組合で買い取り集会所に変更したなど。

マンションに隣接する土地を管理組合で買い取りマンション専用の駐車場とした場合など。



様々なケースが考えられますが、マンションに関する変更の登記は一戸建住宅の場合とは異なり、区分所有者全員の同意や利害関係者の承諾を得る必要があるなど、非常に複雑な手続きになることがあります。また、総会での決議や規約の改正が必要な場合もあります。

増改築工事そのものはお金をかければ実現するのですが、それを登記に反映できるか否かというとは別の話になりますので、何か変更を予定しているのであれば、後の登記のことまで考慮して計画する必要があると思います。変更の登記を申請する際には表示に関する登記の専門家である土地家屋調査士にご相談ください。

### マンションの土地の境界をご存知ですか?

大規模修繕ではマンションのバリアフリー化のためにエントランス付近にスロープを設置したり、塀をつくり直したりするなど、マンション本体以外に変更を加えるということも少なくないと思います。このときは是非とも気を付けていただきたいのがマンション敷地の範囲(境界)です。

マンションを資産として考えた場合、建物ばかりに注目しがちですがその敷地である土地も大事な資産です。

通常マンション敷地は分譲される前に隣接する土地との境界確認が行われ、境界に関する確認書が取り交わされているのですが、それがなされてない場合もあります。また、境界に関する確認書があっても境界標がいつの間になくなってしまいうという事もあります。外構工事をやり直す場合には、境界標が工事中になくなってしまわないように細心の注意を払う必要があります。

また、マンションの隣接地から境界の立会いや境界に関する確認書への署名・押印を求められ、管理組合で対応する必要が生じることもあります。



## マンションの資産価値について

不動産鑑定士が行う「不動産の鑑定評価」とは、対象となる不動産の経済価値を判定し、それを貨幣額で表示することです。不動産の経済価値は、定まった価格(定価)ではなく、様々な要因で変動します。例えば、築年数の経過による設備の劣化、建物全体の老朽化、新駅が出来ることによる立地条件の改善等の要因で価格は、プラスにもマイナスにも変動します。マンションの鑑定評価も同様で、これらの変動要因を把握・分析して鑑定します。

### ◆マンションの資産価値を形成する主な2要因

**地域要因** 交通利便性や生活利便性、地域の将来の成長性などの立地条件

マンション選びにおいて、購入者が最も重視する要因の一つです。また、不動産鑑定士がマンション全体を評価するうえで重視する要因でもあります。

**個別的要因** 維持管理の状態、長期修繕計画の有無及びその良否、管理費等の滞納の有無等

管理組合やマンション居住者によって資産価値の維持・向上を図ることができる要因です。

個別的要因は、地域要因と異なり購入後の管理次第で、資産価値に影響を及ぼします。たとえ築年数が経過したマンションであっても、適正な維持管理を行ってれば資産価値には良い影響を及ぼします。

### 現地調査のポイント

鑑定評価を行う際は現地調査を行います。マンションの場合は生け垣などの植栽の状態、郵便ポスト及びその周辺の清掃状態、駐輪場の整理整頓状態、大規模修繕の状態等を確認し、マンション全体の維持管理の状態を把握します。植栽は手入れをするほど見栄えが良くなり、管理状態を把握するうえで重要なチェック項目です。また、郵便ポスト及びその周辺の清掃状態、駐輪場の整理整頓の状態は、住民の意識やモラル、管理会社の質が把握できます。

適切な維持管理ができているマンションは、住民の意識も高く、建物や設備を丁寧に使う傾向があり、マンションの資産価値も落ちにくいというデータもあります。「適切な維持管理は、マンションの資産価値を落とさない方法の一つになる」という共通認識を全ての住民が持つことは重要です。

### まとめ

近年、マンションの高経年化や所有者の高齢化が進むなか、管理組合会計を適正に管理していくことは、これまで以上に重要になります。

本書を通して、管理組合会計のしくみや課題についての知識を深めるとともに、適正な管理組合会計が計画的な修繕の実施や資産価値の維持・向上にとって重要であることを認識し、管理組合を運営していただければ幸いです。

居住者の皆さま一人ひとりが自分たちのマンションに関心を持つとともに、マンションの維持管理に主体的に関わり、快適で安心なマンションライフの実現をめざしましょう。



# お問い合わせ先一覧 (平成31年3月末現在)

| ▼問合せ・相談先(相談場所) 電話番号  | ▼開館時間・定休日  | ▼相談実施日・時間等  | ▼相談内容等・ホームページアドレス  |
|--|--|---|--|
| <b>住まいに関すること</b>   |  |   |  |
| <b>大阪市立住まい情報センター</b><br>相談専用電話<br>TEL.06-6242-1177             | 9:00~19:00(月曜~土曜)<br>10:00~17:00(日曜・祝日)<br>《定休日》<br>火曜(祝日の場合は翌日)<br>祝日の翌日(日曜・月曜の場合を除く)<br>年末年始 | ●住まいの一般相談(随時)<br>●分譲マンション法律相談<br>おおむね月1回、日曜日(予約制)<br>●分譲マンション管理一般相談<br>おおむね毎週木曜日(予約制)<br>●分譲マンションアドバイザー派遣受付 | http://www.osaka-angenet.jp/<br>   |
| <b>公的助成に関すること</b>  |  |   |  |
| <b>大阪市都市整備局 住宅政策課</b><br>TEL.06-6208-9217                      | 9:00~17:30<br>《定休日》土曜・日曜・祝日  | (左記のとおり)  | 分譲マンションに関すること<br>http://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000300915.html<br>             |
| <b>大阪市都市整備局 耐震・密集市街地整備 受付窓口</b><br>TEL.06-6882-7053            | 9:00~19:00(月曜~土曜)<br>《定休日》<br>火曜(祝日の場合は翌日)・祝日の翌日(日曜・月曜の場合を除く)<br>年末年始                          | 10:00~17:00(日曜・祝日)  | 住宅の耐震診断・耐震改修費を助成<br>http://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000256544.html<br>          |
| <b>公的資金融資に関すること</b>  |  |   |  |
| <b>独立行政法人 住宅金融支援機構 近畿支店</b><br>まちづくり業務グループ<br>TEL.06-6281-9266 | 9:00~17:00<br>《定休日》土曜・日曜・祝日<br>年末年始  | (左記のとおり)  | マンション共用部分リフォーム融資に関する<br>こと<br>http://www.jhf.go.jp/<br>                                      |
| <b>建築・設備の技術的問題に関すること</b>                                       |  |   |  |
| <b>公益社団法人 大阪府建築士会</b><br>TEL.06-6947-1961                      | 13:00~16:00<br>《定休日》<br>土曜・日曜・祝日・<br>夏期休暇指定日・年末年始  | (左記のとおり)  | http://www.aba-osakafu.or.jp/<br>  |
| [電話相談] 相談専用電話<br>TEL.06-6947-1966                              |  |   | 住まいに関する相談<br>(30分以内無料)   |
| [面接相談]<br>TEL.06-6947-1966                                     | 16:00~17:00<br>《定休日》土曜・日曜・祝日・<br>夏期休暇指定日・年末年始  | 相談専用電話にて要予約   | 住まいに関する相談(有料・予約制)<br>(1時間以内 5,400円/税込)   |
| [現地相談]<br>TEL.06-6947-1966                                     |  | 相談専用電話にて要予約   | 住まいに関する相談(有料・予約制)<br>1回半日(3時間以内 33,000円/税込)<br>1回1日(3時間以上 55,000円/税込)                        |
| なんば住宅博   |  | 土曜・日曜13:00~17:00<br>(ただし年末年始を除く)  | http://www.jutakuhaku.co.jp/exhibition/namba/  |
| 堺泉北住宅博   |  | 土曜・日曜13:00~17:00<br>(ただし年末年始を除く)  | http://www.jutakuhaku.co.jp/exhibition/sakai/  |
| <b>不動産の権利登記に関すること</b>  |  |   |  |
| <b>大阪司法書士会</b><br>司法書士総合相談センター北<br>TEL.06-6943-6099            | 電話予約<br>10:00~16:00<br>《定休日》土曜・日曜・祝日   | 毎週月~金曜日<br>13:30~16:30<br>(ただし、祝日を除く)   | 司法書士による法律相談(面接)<br>http://www.osaka-shiho.or.jp/<br>無料相談(完全予約制・1組40分)<br>                    |
| 司法書士総合相談ホットライン<br>TEL.06-6941-5758                             |  | 毎週水曜日 13:30~16:30<br>(ただし、祝日を除く)  | 司法書士による無料法律相談(電話)  |
| 成年後見常設相談(電話相談)<br>TEL.06-4790-5656                             |  | 毎日13:00~16:00<br>(ただし、土・日曜日、祝日を除く)  | 予約不要   |
| 成年後見常設相談(面接相談)<br>TEL.06-4790-5643                             |  | 毎週木曜日13:00~16:00<br>(受付は15:30まで)(ただし、祝日を除く)   | 無料の面接相談(予約不要)  |
| <b>不動産の表示登記や敷地境界に関すること</b>                                     |  |   |  |
| <b>大阪土地家屋調査士会</b><br>TEL.06-6942-3330(代表)                      | 9:00~17:00<br>《定休日》土曜・日曜・祝日  | ※地域によって異なりますので、<br>ホームページまたはお電話で<br>ご確認ください。  | 土地・建物の表示の登記や境界に関する<br>相談<br>http://www.chosashi-osaka.jp/<br>                                |
| 大阪法務局本局<br>2F エレベーター前相談室<br>TEL.06-6942-1481(代表)               |  | 毎週水曜日 13:00~15:00<br>(ただし、祝日・盆休み・年末年始を除く)   | ※市外の方の相談可・電話での相談は行っておりま<br>せん。<br>※一人30分、先着4名  |
| <b>境界問題相談センターおおさか</b><br>TEL.06-6942-8750                      | 9:00~17:00<br>《定休日》土曜・日曜・祝日  | 9:00~17:00<br>(要電話照会・書面申込)  | 土地家屋調査士と弁護士による土地境界に<br>関する紛争の解決に向けた相談及び調停を行う。<br>(有料・予約制)<br>http://www.kyokai-osaka.jp/<br> |
| <b>不動産の鑑定評価に関すること</b>  |  |   |  |
| <b>公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会</b><br>TEL.06-6203-2100                  | 9:00~17:00<br>《定休日》土曜・日曜・祝日<br>盆休み・年末年始  | 毎月第1、第3水曜日<br>13:00~16:00<br>(受付 15:30まで)<br>(ただし、祝日・年末年始を除く)   | 不動産の価格水準、賃料等に関する<br>相談(無料・面談のみ・予約不要)<br>1回30分が目安<br>http://www.rea-osaka.or.jp/<br>          |

(税込) 表示は消費税率引き上げに伴い変更されることがあります。

| ▼問合せ・相談先(相談場所) 電話番号  | ▼開館時間・定休日   | ▼相談実施日・時間等   | ▼相談内容等・ホームページアドレス   |
|--|---|--|---|
| <b>法律問題に関すること</b>  |   |  |   |
| <b>大阪弁護士会 総合法律相談センター</b><br>大阪弁護士会館(市民法律センター)<br>TEL.06-6364-1248  | 予約受付<br>9:00~20:00 (平日)<br>10:00~15:30 (土曜)<br>《定休日》日曜・祝日 | 毎週月~金曜日10:15~20:00<br>土曜10:15~16:00<br>日曜13:00~16:00<br>(土曜・日曜は夜間相談なし) | (有料・予約制)<br>(30分以内 5,000円/消費税別)<br>http://soudan.osakaben.or.jp/<br>  |
| <b>住宅の改修等に関すること及び住宅に関する紛争</b>  |   |  |   |
| <b>住まいるダイヤル</b><br>公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター<br>TEL.0570-016-100<br>(PHSや一部のIP電話からは、03-3556-5147)  | 10:00~17:00<br>《定休日》土曜・日曜・祝日<br>年末年始                      | (左記のとおり)   | 国土交通大臣から指定を受けた住宅<br>専門の相談窓口。経験豊かな建築士<br>が中立公正な立場から住宅に関するさ<br>まざまな相談を受付。<br>(リフォーム、大規模修繕工事、建替え、<br>敷地売却などの相談)<br>http://www.chord.or.jp/<br> |
| <b>裁判外紛争解決手続(ADR)に関すること</b>  |   |  |   |
| <b>公益社団法人 民間総合調停センター</b><br>TEL.06-6364-7644   | 9:00~17:00<br>《定休日》土曜・日曜・祝日                               |  | 和解あっせん手続き、仲裁手続きの実施<br>(申立手数料 1件10,000円)<br>http://www.minkanchoitei.or.jp/<br>  |
| <b>税金に関すること</b>  |   |  |   |
| <b>近畿税理士会</b><br>TEL.06-6941-6886  | 9:00~17:00<br>《定休日》土曜・日曜・祝日                               |  | 税金の相談<br>http://www.kinzei.or.jp/<br>   |
| 税務相談センター(面談)<br>近畿税理士会館2F<br>TEL.06-6941-6886  |   | 毎週木曜日13:00~16:00<br>(受付 15:30まで)<br>(祝日、年末年始等を除く)                      | 面談による一般的な税金に関する相談<br>(無料・先着順)   |
| もしもし税金相談室(電話)<br>TEL.050-5520-7558(専用ダイヤル)   |   | 毎週月~金曜日<br>10:00~16:00<br>(祝日、年末年始等を除く)                                | 電話による一般的な税金に関する相談(無料)<br>※通話料は相談者ご本人がご負担ください。<br>※相談時間は、お一人20分以内  |
| 成年後見支援センター(面談・電話)<br>近畿税理士会館2F<br>TEL.06-6941-2922(面談予約専用ダイヤル)<br>TEL.06-6809-3680(電話相談専用ダイヤル)   |   | 毎週水曜日<br>10:00~12:00、13:00~16:00<br>(受付 15:30まで)<br>(祝日、年末年始等を除く)      | 成年後見制度に関する無料相談  |
| <b>管理会社等に関すること</b>   |   |  |   |
| <b>一般社団法人 マンション管理業協会 関西支部</b><br>TEL.06-6201-7735  | 9:00~17:00<br>《定休日》土曜・日曜・祝日<br>年末年始                       | 毎週月~水・金曜日<br>10:00~16:30<br>《定休日》土曜・日曜・祝日等の休日<br>※12:00~13:00は除く       | 管理会社との管理委託契約に関する事項<br>http://www.kanrikyo.or.jp/<br>  |
| <b>ガス供給・ガス設備に関すること</b>   |   |  |   |
| <b>大阪ガス株式会社</b><br>ガスもれ通報専用電話<br>[フリーダイヤル]0120-0-19424   | 24時間対応<br>年中無休  | (左記のとおり)   |   |
| 大阪ガスグッドライフコール<br>[フリーダイヤル]0120-000-555   | 8:00~21:00(月曜~土曜)<br>9:00~21:00(日曜・祝日)                    | (左記のとおり)   | 大阪ガス・総合トップページから<br>閲覧ください。<br>http://www.osakagas.co.jp/index.html<br>  |
| 大阪ガスお客さまセンター<br>[フリーダイヤル]0120-0-94817  | 9:00~19:00(月曜~土曜)<br>9:00~17:00(日曜・祝日)<br>※ガス機器の修理は24時間受付 | (左記のとおり)   |   |
| <b>マンションリフォームに関すること</b>  |   |  |   |
| <b>一般社団法人 マンションリフォーム推進協議会</b><br>専有部分・共用部分のリフォームに関する相談等に無料でお答えします。<br>定形の「無料相談票」に相談内容をご記入いただき、FAXでお送りください。<br>○無料相談票入手先……ホームページのREPCOについて「無料相談窓口のお知らせ」から、「無料相談票」をダウンロードしてください。<br>○相談票送信先……FAX03-3265-4861(本部) |   |  | ※ご相談はFAXのみでの受付です。<br>http://www.repco.gr.jp/<br>information/madoguchi/<br>  |
| <b>不動産の売買に関すること</b>  |   |  |   |
| <b>一般社団法人 不動産協会 大阪事務所</b><br>TEL.06-6448-7460  | 9:15~17:15<br>《定休日》土曜・日曜・祝日                               | (左記のとおり)   | 当協会会員が売主となる住宅<br>(マンション・戸建等)の購入、取引に関する相談  |
| <b>マンション管理全般に関すること</b>   |   |  |   |
| <b>公益財団法人 マンション管理センター</b><br>大阪支部<br>TEL.06-4706-7560  | 9:30~17:00<br>《定休日》土曜・日曜・祝日<br>年末年始                       | 電話相談 (随時)<br>(受付16:30まで)<br>面接相談 (要予約)<br>(受付16:30まで)                  | マンションみらいネット登録の案内<br>長期修繕計画算出サービスの案内<br>マンションの管理に関する一般的な相談等<br>http://www.mankan.or.jp/<br>  |