

なるほど!シリーズ  
マンション編

5巻

マンションに住むすべての方へ  
おたすけガイドブック

# マンションのこれから よくあるトラブルと解決に向けて



神戸市すまいの総合窓口

すまいるネット

神戸市すまいの安心支援センター

## マンションのこれから

年を重ねたマンションの管理組合では、区分所有者全員の資産保全・建物や付属施設の維持管理のため、大規模修繕・住宅設備更新・管理会社への委託など多くの課題を抱えています。また、区分所有者の高齢化が最大の課題であり、空家の増加・賃貸化の進行・管理組合運営の要である理事のなり手不足などの要因となっています。

50戸のマンションがあれば、50の家庭生活があり、50の経済状況があります。多くの生活がある中で、区分所有者の意向を同じくすることが、課題解決の早道となります。日頃から、区分所有者同士が顔を合わせ、意見を交わせるような場を数多く提供することが、この「意向を同じくする」大きな手助けになるはずです。

これからは高齢の区分所有者の収入が増えることはまずありません。日常生活において、管理費・修繕積立金は大きな負担となります。管理組合として、管理費用の低廉化を図ることも大きな課題であるといえます。

その一方で、マンションを「終の棲家」として考える方が年々増えてきたことにより、「生涯居住する場としてのマンション」を考える必要があると思います。マンション生活の中心は、専有部分である住戸の内側で営まれています。今後の管理組合は、管理にあたって専有部分の生活をも考えていく必要があるでしょう。

マンションは数多くの方が暮らしています。「多くの方が暮らす」という事は多くの知恵が集まるということです。区分所有者のみなさんの意見をより広く集め、マンション生活をより良く、永く営んでいける環境を創ることが、管理組合の大きな役割になると思います。



すま谷先生

## もくじ

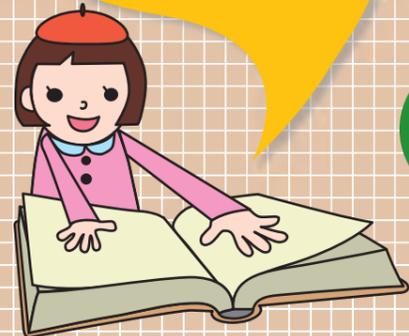
- ① こんなときはどうすればいい？  
マンションでよくあるトラブルと処方箋 … P. 3~4
- ② 管理費が高い！どこを直したらいい？  
管理費・修繕積立金の削減の工夫あれこれ … P. 5~6
- ③ 愛着のあるマンションだから、大切にしながら長く住み続けよう  
高経年マンションに多い課題 … P. 7~8
- ④ 建替え計画から実現まで～建替えフローチャート … P. 9~10
- ⑤ 管理組合で注意すべき「税務上」のポイント … P. 11~12

### なるほどシリーズ マンション編 各巻のご案内

- |   |  |  |
|---|--|--|
| <b>1巻</b><br><b>マンション管理組合とは</b><br>マンション生活で大切なことや管理組合の役割について  | <b>2巻</b><br><b>マンション管理規約</b><br>なぜ、管理規約が必要なの？<br>管理規約の大切さやつくり方・変え方について          | <b>3巻</b><br><b>マンション管理</b><br>自主管理と委託管理<br>様々な管理形態の特徴やマンション管理会社の選び方について |
| <b>4巻</b><br><b>大規模修繕の実施</b><br>劣化調査診断から大規模修繕工事までの手順やポイントについて | <b>5巻</b><br><b>マンションのこれから</b><br>よくあるトラブルと解決に向けて<br>課題解決に向けたアイデアや税務上のポイントなどについて | <b>6巻</b><br><b>建替えをめざして</b><br>計画と実現のために<br>マンションの再生検討や建替えのすすめ方について     |

いろいろあるよ！

コミュニティづくり  
マンション関連の  
楽しい読み物



### マンションコミュニティのお手本

#### 『集まって住むことは楽しいナ』

延藤 安弘 / 鹿島出版会

『「住まい」は、人間の生活の器であり、人間が人間らしく生き、安らぎ、幸せを確保する大切な場所である。』コーポラティブハウスづくりや世界各国の集合住宅事情から、みんなで一緒に暮らす楽しさが見えてくる。



ホロロと  
可憐しい  
オジサンたちの  
自分探し

### コミュニティの大切さを実感する小説

#### 『定年ゴジラ』

重松 清 / 講談社

開発から30年、年老いたニュータウンで日本を支えた男達が定年を迎えた。暇を持って余した男達は毎日散歩をしながら、初めて自分達の住んでいるまちに目を向けた。まちや家庭で自分達の居場所を探す男達の第二の人生が始まった。



今日も  
まちの平和  
のため  
おっさん達が  
大活躍！

#### 『三匹のおっさん』

有川 浩 / 文藝春秋

還暦ぐらいでジジイの箱に放り込まれてたまるか！かつての悪ガキ三人組が結成した自警団「三匹のおっさん」が、痴漢・詐欺・動物虐待など町内にはびこる悪を成敗！その活躍はやがて周囲にも影響を及ぼし、家族やまちも成長していく…。



### マンションを舞台としたミステリー小説

#### 『理由』

宮部 みゆき / 朝日新聞社

東京荒川区の超高層マンションで凄惨な殺人事件が起きた。ところが、4人の死者はそこに住んでいるはずの家族ではなかった……。現代社会ならではの複雑で希薄な人間関係を浮き彫りにするミステリー小説。直木賞受賞作。



あなたは  
お隣さんが  
どんな人が  
知って  
いますか？

#### 『グランドマンション』

折原 一 / 光文社

ようこそ、グランドマンション一番館へ。当マンションの住民達はアクの強い者ばかりで、騒音問題、住居侵入、ストーカー…これでもかと思われに次々に問題が起こり、毎日てんやわんや。ほら、何やら今日もどこの住戸でトラブル発生！



問題ばかりの  
不可解で愉快な  
マンションへ  
いっしょにい

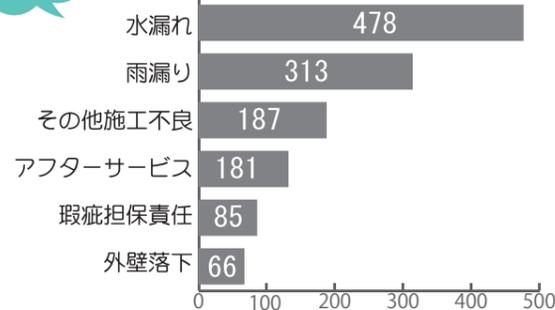


全国のマンションでトラブルの発生件数の多い状況の1位は「居住者間のマナー」、次いで「建物の不具合」のようです。すまいるネットにもこのようなトラブルでのご相談が数多く寄せられています。マンション管理をする上で注意しておきたいポイントやトラブル解決に向けたアドバイスをご紹介します。

## 平成20年度マンション総合調査から見る トラブル事例

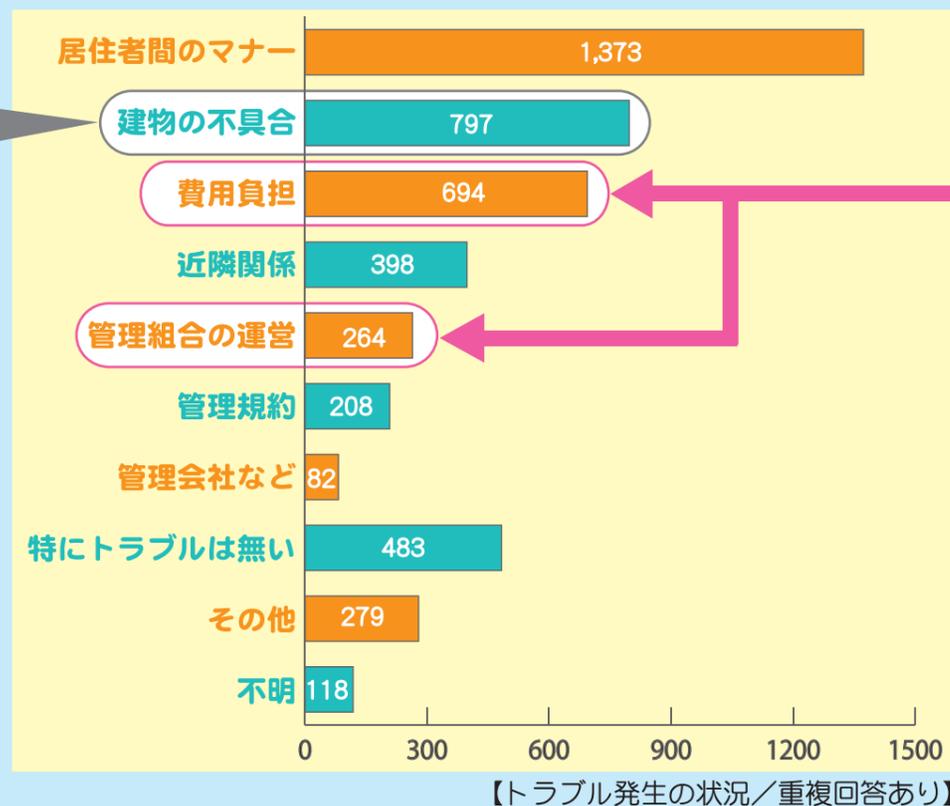
国土交通省住宅局マンション政策室が、全国の管理組合に対して「マンションの管理状況」や「居住者の管理に対する意識」を調査したもの。(有効回答数 6,766 / 13,844 管理組合)

建物の不具合…  
具体的には？



建物の不具合では、水漏れや雨漏りに関するトラブルが多く見られます。また、外壁落下についても3%のトラブルが発生していますが、トラブルとして顕在化していないものもあるようです。定期調査の際には、防水の状況や外壁落下のおそれがないかなどの調査項目について特に注意しましょう。

**4巻「大規模修繕の実施」も要チェック!**



その他…すまいるネットにもよく似た相談が寄せられているよ。



### 管理組合に対して意見の多い方へはどう対応すればいい？

管理組合に対してご意見の多い方は、それだけ管理について勉強熱心な方ともいえます。このような方には、**役員・理事として積極的に活動して頂く**のも一つの手です。また、マンション標準管理規約を熟読し、これを法律と誤解している方もあるようです。あなたのマンションに合った規約は、本来みなさんで話し合って作るものです。標準管理規約にふり回されない管理運営・規約づくり通じて、マンションごとに規約が違うことを理解してもらいましょう。



### 理事のマンション管理に対する意識が低く、責任回避傾向が強くて困っている…。

近年は理事の輪番制を採用しているマンションも多いようですが、マンションの規模や住民の状況によって、**輪番制・立候補・他薦などの方法を組み合わせる**こともあります。みなさんのマンションに合ったやり方を選ぶことが大切です。



### 駐車場などの共用部分の使用料収入をどう扱ったらいいのだろうか？

駐車場・駐輪場・専用庭・屋上などの共用部分の使用料収入は、マンションによって扱いは異なります。使用料を管理費・修繕積立金にどう振り分けるのかは、**収支をみながら判断し、管理規約で定め**ましょう。



### 区分所有者から「管理費や管理会社への委託金が高い」と言われる…。

広報物や掲示板・総会などで**管理費の内訳について説明**し、理解を得られるようにしましょう。場合によっては、みなさんで**管理費の見直し**を行うなどして減額できるように話し合い、工夫することも大切です。



### 大規模修繕時に修繕金が不足しそうだ…。

マンションによっては、売りやすいように、販売時に修繕積立金を低く設定している物件もあります。長期修繕計画を見据え、他のマンション事例も参考にしながら、みなさんのマンションに合うように、**数年に一度は修繕積立金の金額を見直し**ましょう。



### 管理費が余っているが、どうやって運用したらいいのだろうか？

管理費の余剰金の扱いについて、きちんと**みなさんで相談して確認**しましょう。「繰り越す」のか「修繕積立金に移す」のかなど、方法は色々あります。繰越金が多すぎる場合は、管理費の額を見直すことも検討した方がいいかもしれません。





「現在の管理費が高すぎるのではないか」と思われてた場合、一度、**管理費の見直し**をしてみましょう。管理費に決まった金額はありませんのでマンションの規模や築年数などによって、あなたのマンションに合った金額に設定することができます。マンションによっても違いますが、**管理費の見直し**によって、一般的には15～30%の管理費の削減ができることが多いようです。この**管理費の見直し**は地道な作業ですが、費用を少しでも抑え、将来の大規模修繕に向けて蓄えておくこともできます。管理費の内訳のうちの主な項目と修繕積立金の削減対策を以下にご紹介しますので、ご参考にして下さい。

ただし、何もかもを削減し管理があるそかになり、マンションの居住性や資産価値を下げてしまつては本末転倒となります。あくまでも「本来あるべき料金に戻す」ことを目的としましょう。

### 共用部の電気料金

- ・電力会社の契約内容を見直す。
- ・照明器具をLED電球などに取り換える。
- ・夜間のみ点灯するタイマー式装置を導入する。



### 日常の管理費用

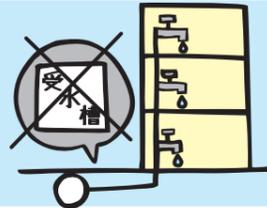
- ・業者に委託している業務のうち、無駄な業務がないか、業務内容を確認する。
- ・管理業務の一部をシルバー人材センターなどのスポット対応業者に依頼する。



### 上下水道使用量

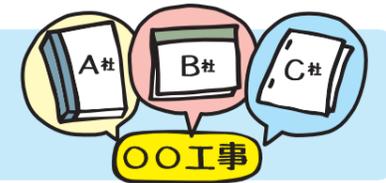
- ・「受水タンク給水方式」から「直結給水」への切り替えを検討する。

地域の水圧にもよりますが、一般的には5階程度までの建物なら可能です。受水槽のメンテナンス費用がかからなくなり、受水槽のあった場所の有効活用もできるため、メリットの大きな見直し項目です。



### 小修繕工事費用

- ・工事の際には、複数の工事会社から相見積りを取り、価格を抑える。

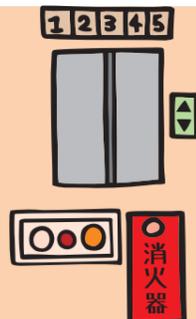


### 設備維持管理費用

- ・維持管理に必要な設備に要する以下の項目の費用を見直す。

エレベーター点検      機械警備      消防設備  
自動ドア      宅配ボックス      電気保守点検 …など

- ・エレベーターや機械式駐車場などの保守点検を管理会社を通さず、保守点検会社と直接契約する。



### 植木の剪定費用

- ・シルバー人材センターなどのスポット対応業者に依頼する。
- ・植栽の剪定業者と年間契約をすることで、コストダウンと毎回の契約の手間を省くことができる。（造園業協会などに相談）



### 管理会社への委託費

- ・委託業務内容の見直しを行う。
- ・管理会社の変更を検討する。



3巻「マンション管理」も参照下さい。



### 修繕積立金

- ・劣化調査診断を行い、費用対効果や緊急度の高い箇所から工事を行う。
- ・複数の施工会社から相見積りを取り、工事費を抑える。
- ・工事費の算出根拠を明確にする。

4巻「大規模修繕の実施」も参照下さい。

とにかく、みなさんで  
相談することが大切です！





神戸市内にあるマンションの約3割は、築30年以上が経過した高経年マンションです。これらのマンションでは、現在、建物の老朽化や居住者の高齢化などの高経年マンションならではの問題が頻繁に発生してきています。このページでは高経年マンションで起こりがちな問題とそれに対するアドバイスをご紹介します。

神戸市内の築30年以上の高経年マンションに対する調査からみる課題

神戸市内の約3,450件のマンション管理組合のうち、築30年以上の建物は1,100件です。(平成27年3月時点) この調査は、そのうち、小規模マンション(おおむね30戸以下)とすまいるネットからの郵便物が不達のマンション、計370件を対象に平成24年度に神戸市で行ったものです。



理事のなり手がいない

- ・理事の要件を所有者の一親等以内の親族や不在所有者まで広げる。
- ・理事に対して理事報酬を支払う。
- ・不在所有者に管理協力金を求める。
- ・理事の負担が大きい業務を、外部委託や専門家の活用などで補う。  
国土交通省では、マンション所有者以外の第三者(管理会社やマンション管理士)が管理を行う「第三者管理者方式」について検討し始めています。



1巻「マンション管理組合とは」も参照下さい



建物や設備の老朽化

- ・階段のみの建物では、エレベーターの設置を検討する。
- ・給排水などの設備を入れ替える。
- ・大規模修繕の実施について考え始める。



大規模修繕の進め方  
設計事務所や工事業者などの選び方

すまいるネットでは、「神戸市内の建築士事務所や建設業者」の登録名簿を用意しています。マンションの建物調査診断ができるコンサルタントや、改修工事業者の選定などでお困りの方には、相談員が業者選定方法のアドバイスや資料提供を行いますので、ご活用下さい。



4巻「大規模修繕の実施」も要チェック



生活マナーやルールの問題

大きなトラブルが発生する前にみなさんでよく話し合い、管理組合でのルール(管理規約や使用細則)を改めて見直す。

ペット禁止のマンションなのにペットを飼っている人がいる。



古い規約ではペット飼育について定めていない場合もありますが、現在は、ペットの種類や大きさ・頭数・飼い方などの条件付きで飼育可能なマンションが増えてきています。ペットを全面禁止にする場合でも、現時点で飼っているペットについては飼育継続を認めるなど、お住まいの方の状況に合わせて柔軟に運営することも必要でしょう。



自主管理から管理会社への管理委託

- ・委託する業務内容をよく検討し数社の管理会社から相見積りを取り、業者選定を行う。



3巻「マンション管理」も参照下さい



空き室の増加

- ・リフォームやリノベーションを行い、魅力的な住まいに変える。
- ・「一般社団法人 移住・住みかえ支援機構(JTI)」などの機関を利用し、賃貸物件として提供する方法もある。



管理費などの滞納

- ・管理費を持参する方法の場合、金融機関からの自動引落に切り替える。
- ・「管理費の重要性」や「管理費の滞納がマンションの財産価値にどう影響するのか」を住民に理解してもらうよう努める。
- ・管理規約や細則で対処法について明記し、理事が交代しても対応できるようにする。
- ・滞納者が出た場合、対応経緯を広報などで知らせ、滞納しづらい環境をつくる。  
※匿名性を保ちプライバシーに配慮しましょう。

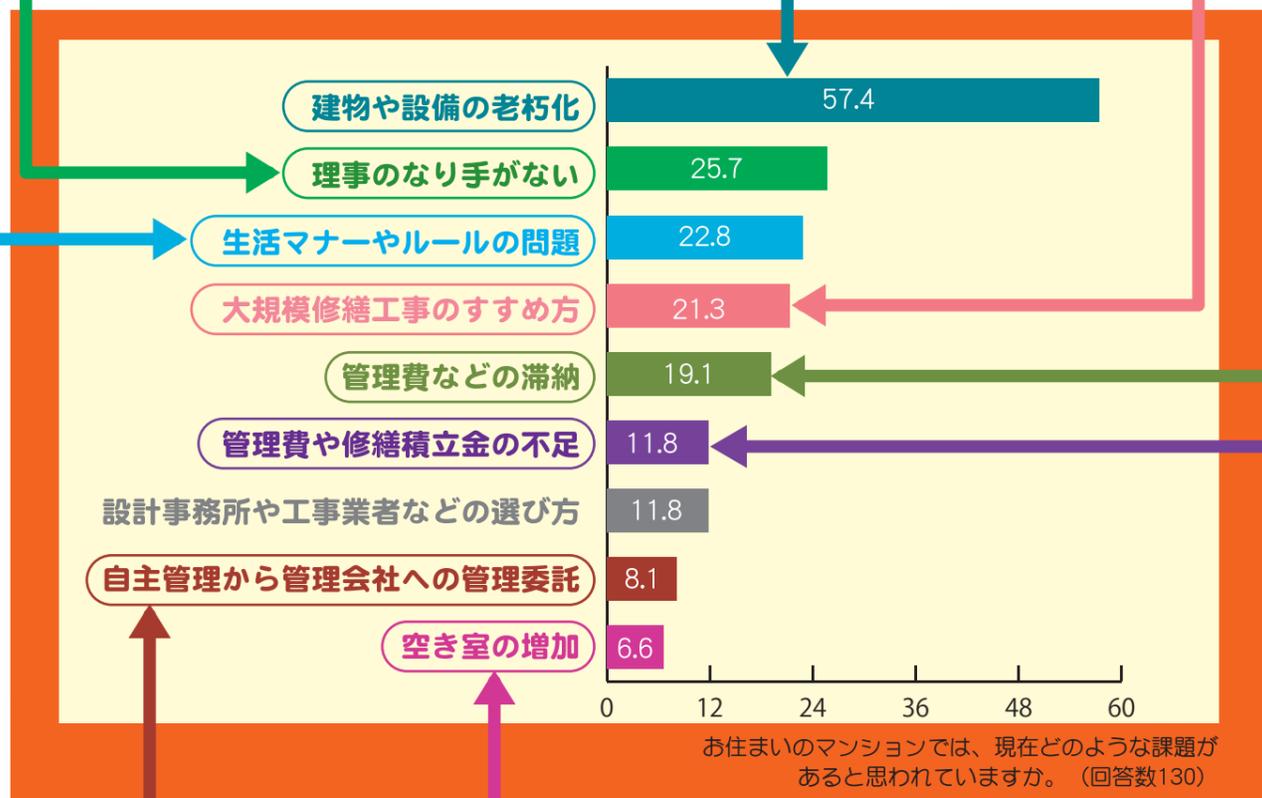


管理費や修繕積立金の不足

- ・管理費の内訳や修繕箇所の見直しなどを行う。  
※同時に管理費や修繕積立金の増額も検討しましょう。

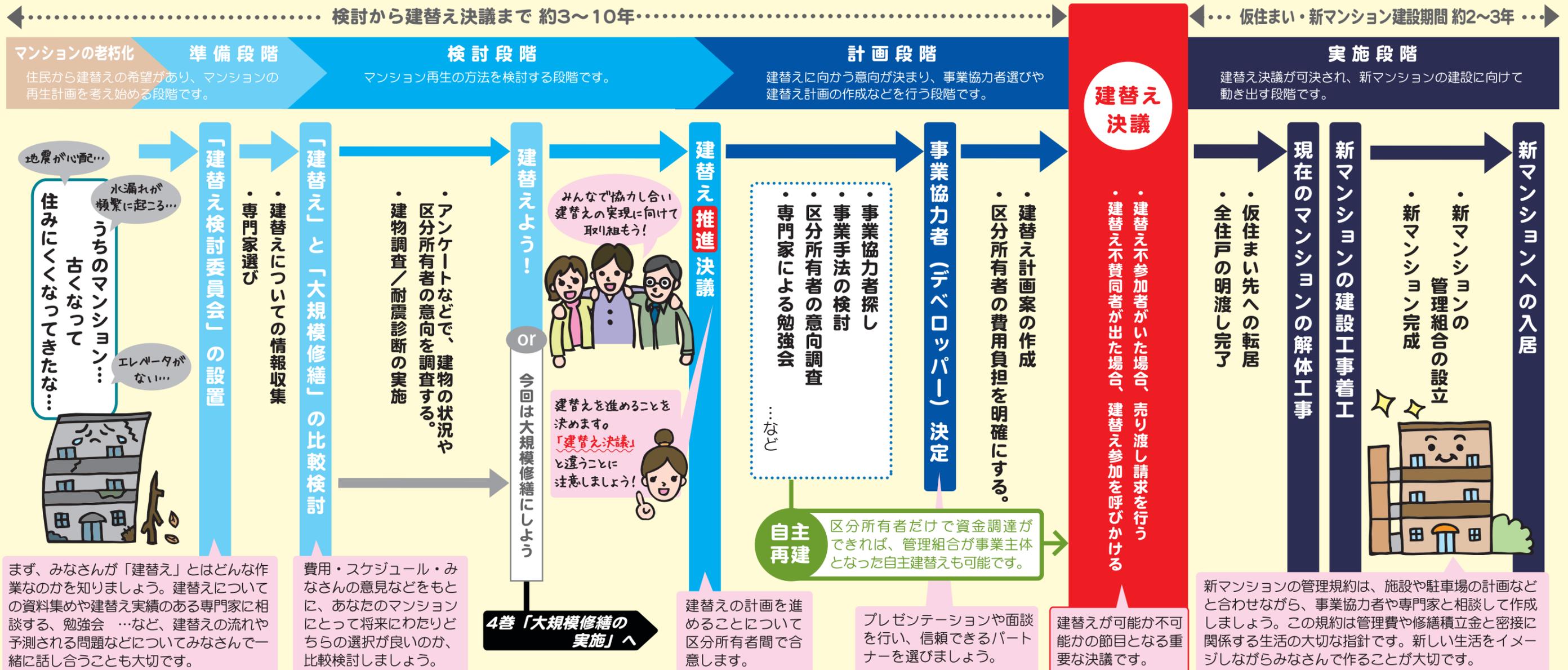


P. 5~6「管理費・修繕積立金の経費削減の工夫」も要チェック





建替えを考え初めてから実現に至るまでには、様々な過程があり長い年月がかかります。このページではその手順を分かりやすくフローチャートにご紹介します。



## スムーズな合意形成をめざしましょう！

- 情報共有** 建替えの話合いの状況などを全区分所有者にお知らせし、みなさんが現況を把握できるようにしましょう。
- ・ ニュースの発行／掲示板でのお知らせ
  - ・ 説明会の開催（住民集会、ワークショップなど）
- 意向調査** 建替えへの賛否・取得希望住戸・家庭状況など、区分所有者の状況や意向を調査し、みなさんの希望に沿った建替えができるようにしましょう。
- ・ 区分所有者へのアンケート
  - ・ 個別面談

## 建替え決議は、区分所有者全員の合意を目指しましょう！

費用面の負担や家庭状況、高齢化による仮住まいの不安など、様々な理由から建替えに賛同が難しい方もいます。初めから4/5以上の賛同を目標として建替えを推進した場合、それより低い賛同しか得られません。「全員合意の建替え決議」を目標とし、こまめに区分所有者一人ひとりの状況や意向を把握し、建替え賛成への働きかけをしましょう。

## 建替えに関する基本的な用語

- 建替え検討組織** 区分所有者の有志で組織する建替えを検討するための集まりです。理事会の下部組織として活動します。
- 建替え推進決議** 総会で管理組合として「建替えを進めること」を審議します。
- 建替え決議** 区分所有法に定められた手順の通りに、総会で「建替えを行うこと」を審議します。
- 事業協力者** 一般に「デベロッパー」と呼ばれるマンション開発業者のことです。新マンションの計画から各種手続きなどトータル面で協力し合います。



ポイント

管理組合にも納税義務があります。

※管理組合・団地管理組合に法人格はありませんが、人格のない社団等として、法人税・消費税・地方税の納付義務があります。

「収益事業」から生じる利益に対して課税されます。

「収益事業」とは… 法人税法で課税対象となる事業のことで、「販売業、製造業その他の政令で定める事業で継続して事業場を設けて営まれるもの」を指します。

だから…

きちんと利益を申告し、納税しましょう。

例えば…

携帯電話の基地局の敷地利用料

敷地内に携帯電話の基地局を置き、携帯電話会社から敷地使用料を得ている。

関電柱などの敷地使用料

敷地内に関電柱などを設置し、敷地使用料を電力会社から得ている。

駐車場の使用料

区分所有者以外も駐車場を利用している。

募集状況	利用条件	課税区分	
		外部利用者からの収入	区分所有者からの収入
区分所有者と外部者を分けて広く募集	区分所有者と外部者とを分けて申し込み順に賃貸。賃貸条件も区分所有者と同じ。	課税	課税
区分集有者と外部者を分けて広く募集	区分所有者が優先（使用期間満了時に区分所有者に使用希望がある場合は、使用期間を更新しない等の条件が付いている）	課税	非課税
外部者への募集は行っていない	区分所有者が優先し、外部者への募集は行っていない。		非課税

「マンション管理組合が区分所有者以外の者へのマンション駐車場の使用を認めた場合の収益事業の判定について」 平成24年 国税庁

広告料

敷地内に看板を設置し、その広告料を得ている。

自動販売機の収入

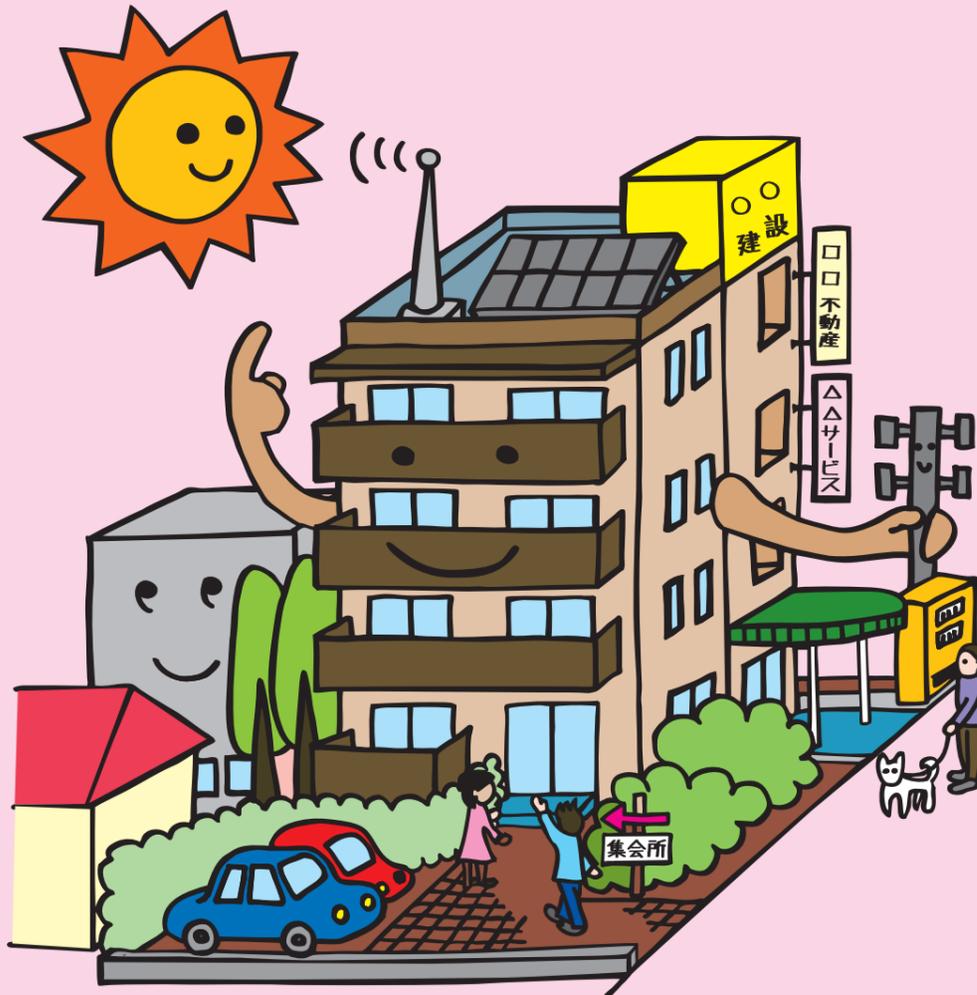
住民以外の人も利用している。

集会室の賃貸料

地域の方などに集会室を貸し、使用料を得ている。

ソーラーパネルの余剰電力販売

ソーラーパネルで得た電力を電力会社に販売している。



下記のような事業区分により、課税・非課税が分かります。

管理費など、組合員から受入れ、組合員に共通する利益を図る為の事業を指します。  
 ・団地内バザー  
 ・趣味のクラブ …など

事業区分	課税区分
共済的事業	非課税
収益事業 (34事業)	課税

・物品販売業  
 ・不動産販売業  
 ・不動産貸付業  
 ・倉庫業  
 ・駐車場業 …など



# すまいるネットにご相談ください



マンションの管理組合の運営方法や管理規約、大規模修繕工事、マンション管理状況の届出などについて、マンション管理士がアドバイスします。

どんどん進化する！  
ガイドラインや指針の  
令和3年度  
改訂・改正  
ポイント

## みなさんのマンションはどんな状況ですか？ 見直してみましよう！

国土交通省HP「マンション管理について」



ポイント

### 長期修繕計画作成ガイドライン等の改訂

サイクル

令和3年9月改訂

✓ 既存マンションの長期修繕計画期間

25年以上

2回の大規模修繕工事を含む  
「30年以上」に

建物の実態に応じて修繕周期や修繕メニューを管理組合自身が判断し、工事資金不足などの事態に陥らないよう、計画的な修繕金の設定・算定をすることが求められるようになっただね！



✓ 大規模修繕工事の修繕周期の目安

(例) 外壁塗装の塗替え

(例) 空調・換気設備の取換

「12年」▶「12年～15年」 「15年」▶「13年～17年」…など、実態に応じて判断するように。

ポイント

### マンションの修繕積立金に関するガイドラインの改訂

令和3年9月改訂

新築に加え、既存のマンションも対象に追加した内容に改訂されたんだね！

✓ 修繕積立金(月額平均)の目安単価の更新

例えば…

5,000㎡未満のマンション：(平均値) 335円/㎡・月

5,000㎡以上10,000㎡未満のマンション：(平均値) 252円/㎡・月



この見直しは、「マンション管理計画認定制度」の認定基準の1つとなっているので要チェック！

✓ 修繕積立金の目安額（計画期間内の平均額）を計算する式の見直し

ポイント

### マンション標準管理規約の改正

令和3年6月改正

✓ IT(WEB会議システム)を活用した  
総会や理事会の開催について明確化



外部居住者などの参加のハードルも下がり、総会や理事会への出席率がUPするかも！？

管理規約の変更は必須ではないけれど、あらかじめIT活用を想定し、管理規約に総会や理事会の開催方法を盛り込んでおくと良いね！



マンション管理センターHP  
標準管理規約改正 解説セミナー掲載



すま谷先生

須磨生まれ、還暦越えのマンション住まいの知恵袋。神戸を愛し、みなさんのマンション生活が豊かで幸せであるようにと願ってやまない。熱血漢の人情家。実は新婚ホヤホヤ、幸せいっぱい♡ますますマンションライフが充実!?



なぜなぜタッチー

「いつかはすてきなマンションライフを!」と夢みる社会人一年生。隣のマンションのマルコに、いつも見当ちがいの議論を吹っかけられては、間違いや日本のしきたりを教えてあげている。九州生まれのしっかり者だが、神戸の街が大好き。

## パンフレットに登場する マンション住まいの 仲間たち



ちょいフル・マルコ

ヨーロッパ、フラペリア国生まれの30才。日本のマンション住まいがすっかり気に入って、最近マンションを購入。しかし、ことあるごとに「ボクの国ではね…」とお国自慢を始め、マイペースな持論を展開、マンションの共用部分の使い方や管理規約の解釈などに反発する。根は単純ですなあ。

マンション住まいについてみなさんと同じように困ったり、悩んだり…時には、課題解決のアドバイスをくれる楽しい仲間たちをご紹介します。



なるなるねえさん

マンション住まい10年、マンション暮らしも堂に入ったワーキングマザー。主婦の視点でマンション管理のあれこれをきちんと調べては、今後の人生設計に役立てている。「なるほど!」がログセの、いろいろなことに感心する聞き上手。おっちょこちょいな一面もある。

「マンション」の悩みごと・困りごと、何でもお気軽にご相談ください。

「マンション管理に関して、参考資料や役立つホームページを教えてください。」

「法律や規約のひな形がほしい。」

こんな時も、すまいるネットにご相談ください。

## すまいるネット

**相談時間** 10:00~17:00  
水曜・日曜・祝日定休

**住所** 〒653-0042  
神戸市長田区二葉町5丁目1-1 アスタくにづか5番館2階

**マンション管理相談** 078-647-9955

**事務局** 078-647-9908

**F A X** 078-647-9912

すまいるネット 神戸



新長田駅(JR・地下鉄)より徒歩13分  
駒ヶ林駅(地下鉄)より徒歩3分