

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

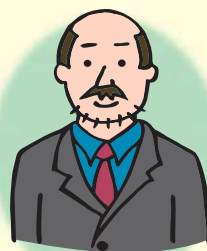
年を重ねたマンションの管理組合では、区分所有者全員の資産保全・建物や付属施設の維持管理のため、大規模修繕・住宅設備更新・管理会社への委託など多くの課題を抱えています。また、区分所有者の高齢化が最大の課題であり、空家の増加・賃貸化の進行・管理組合運営の要である理事のなり手不足などの要因となっています。

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。

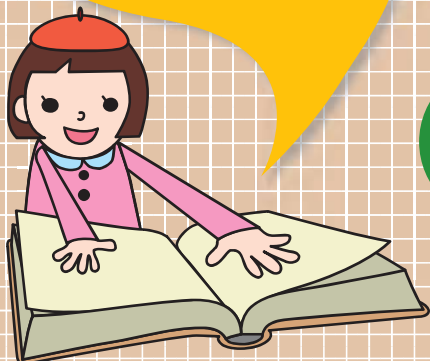
マンションは数多くの方が暮らしています。「多くの方が暮らす」という事は多くの知恵が集まるということです。区分所有者のみなさんの意見をより広く集め、マンション生活をより良く、永く営んでいける環境を創ることが、管理組合の大きな役割になると思います。



すま谷先生

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



こんな
マンションに
住みたい！
楽しい
コーポラティブ
ハウス

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。



13歳から
マンションを
つくることに
人生を捧げた男と
家族の物語

ユニークマンションの紹介

『沢田マンション物語』

古庄 弘枝／情報センター出版局

「えっ！？何だこれ？」…高知の町中に突如として現れる摩訶不思議な建物は、今も成長し続けるマンションだった。聞いたこともない方法、見たこともないつくりの『愉快的マンション』を実現した夫婦の痛快ドキュメント。



ホロリと
可憐しい
オジサンたちの
自分探し

『定』

開発から
支えた男
達は毎日
でいるま
の居場所

今日も
まちの平和
のため、
おっさん達が
大活躍！

『三』

還暦ぐら
か！かつ
匹のおっ
内にはび
も影響を

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

1巻

マンション管理組合とは

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

2巻

マンション管理規約 なぜ、管理規約が必要なの？

管理規約の大切さや
つくり方・変え方について

3巻

マンション管理 自主管理と委託管理

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

4巻

大規模修繕の実施

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

5巻

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

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

6巻

建替えをめざして 計画と実現のために

マンションの再生検討や
建替えのすすめ方について

コミュニティの大切さを実感する小説

年ゴジラ』

重松 清／講談社

30年、年老いたニュータウンで日本を
達が定年を迎えた。暇を持て余した男
散歩をしながら、初めて自分達の住ん
ちに目を向けた。まちや家庭で自分達
を探す男達の第二の人生が始まった。



匹のおっさん』

有川 浩／文藝春秋

いでジジイの箱に放り込まれてたまる
ての悪ガキ三人組が結成した自警団「三
さん」が、痴漢・詐欺・動物虐待など町
こる悪を成敗！その活躍はやがて周囲に
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。



面白いばかりの
不可解で愉快な
マンションヘ
いっしょに

『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…これでもかとばかり
に次々に問題が起こり、毎日てんやわんや。ほ
ら、何やら今日もどこかの住戸でトラブル発生！



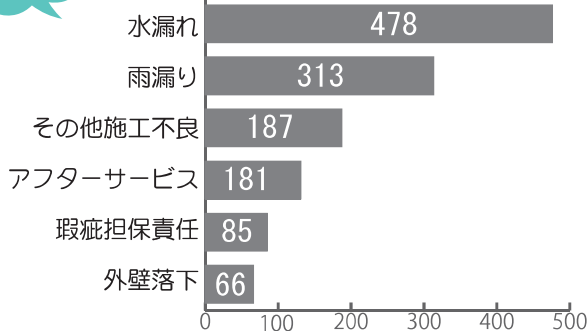
全国のマンションでトラブルの発生件数の多い状況の1位は「居住者間のマナー」、次いで「建物の不具合」が続いています。マンション管理をする上で注意しておきたいポイントやトラブル解決に向けたアドバイスをご紹介します。

平成20年度マンション総合調査から見る

トラブル事

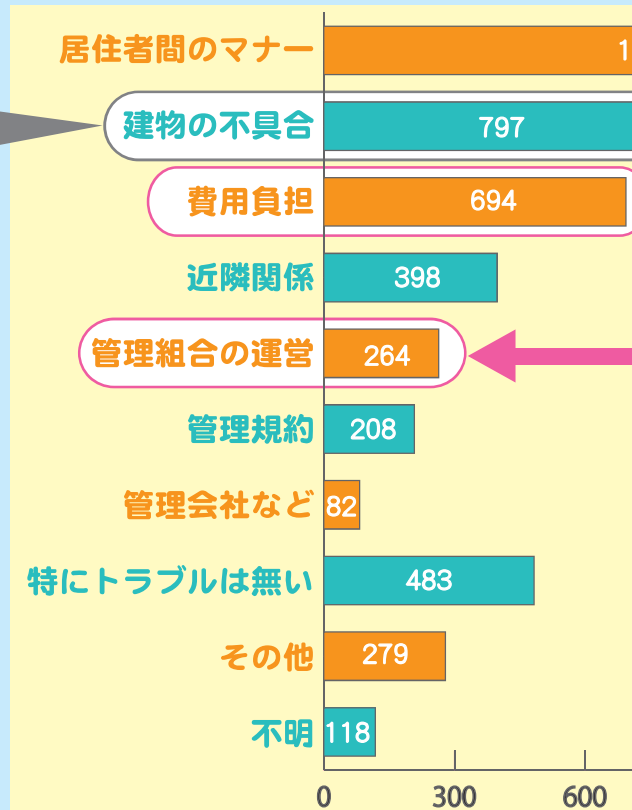
国土交通省住宅局マンション政策室が、全国の管理組合に対して「居住者の管理に対する意識」を調査したもの。(有効回答数)

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！



【トラブル】



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**しましょう。



管理費を運

管理費とみなさんで乗り越える方法。色んな場合は、管理費を直すことがいいか



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
 バイスをご紹介します。

例

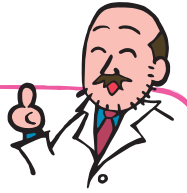
して「マンションの管理状況」や
 答数 6,766 / 13,844 管理組合)

373



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**のも一つの手段です。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
 約が違ふ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。



費が余っているが、どうやっ
 用したらいいのだろうか？

の余剰金の扱いについて、きちん
 んで相談して確認しましょう。「繰
 のか「**修繕積立金に移す**」のかなど、
 々あります。繰越金が多すぎる
 管理費の額を見
 も検討した方
 もかもしれません。



「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**をしてみよう。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**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

共用部の電気料金

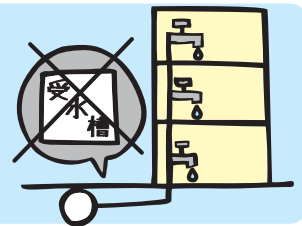
- ・電力会社の契約内容を見直す。
- ・照明器具をLED電球などに取り換える。
- ・夜間のみ点灯するタイマー式装置を導入する。



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。

地域の水压にもよりますが、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。



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

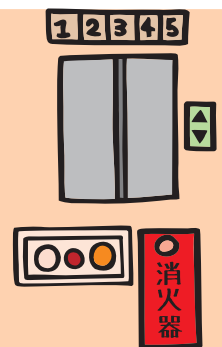
消防設備

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。



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。

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
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
 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

まっ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。

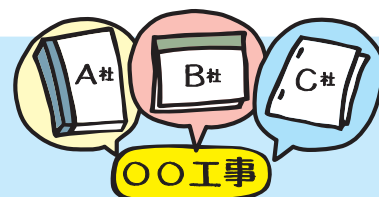
日常の管理費用

- ・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。



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。



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）



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、さまざまな課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対応策について紹介します。

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



理事のなり手がない

- ・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



- ・階段
- ・一タ
- ・給排
- ・る。
- ・大規
- え始



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るようです。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。

建物や設備の老朽化

理事のなり手がない

生活マナーやルールの問題

大規模修繕工事のすすめ方

管理費などの滞納

管理費や修繕積立金の不足

設計事務所や工事業者などの選び方

自主管理から管理会社への管理委託

空き室の増加



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

- ・リフォームやリノベーション
- ・「一般社団法人 移住・生活支援機構」の活用、賃貸物件としての活用



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
するアドバイスをご紹介します。

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。

建物や設備の老朽化

設のみの建物では、エレベーターの設置を検討する。

排水などの設備を入れ替え

規模修繕の実施について考
めめる。

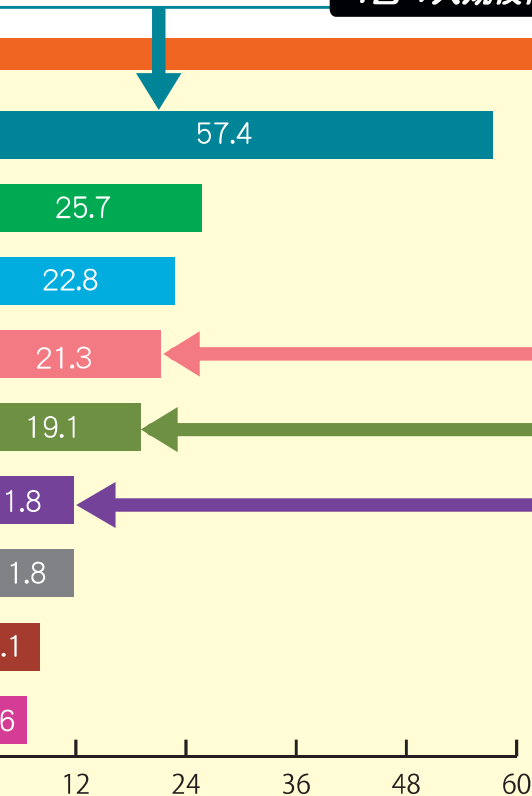


大規模修繕の進め方 設計事務所や工事業家などの選び方

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、改修工事業家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



お住まいのマンションでは、現在どのような課題があると思われますか。（回答数130）

住居の増加

マンションを行い、魅力的な住まいに変える。

主・住みかえ支援機構（JTI）」などの機関を利用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

←..... 検討から建替え決議まで 約3～10年.....→

マンションの老朽化

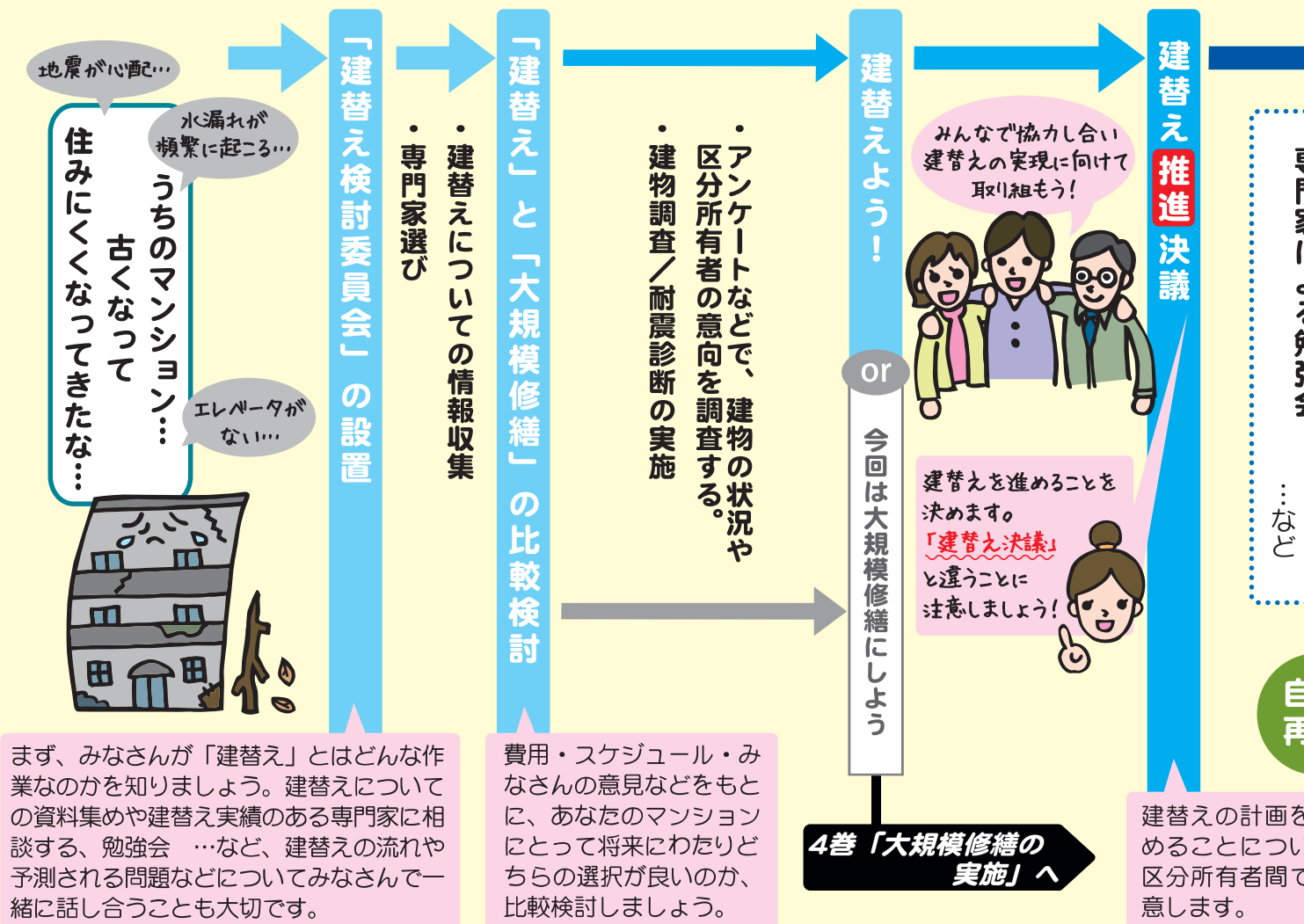
住民から建替えの希望があり、マンションの再生計画を考え始める段階です。

準備段階

検討段階

マンション再生の方法を検討する段階です。

建替
建替



スムーズな合意形成をめざしましょう！

情報共有

建替えの話し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

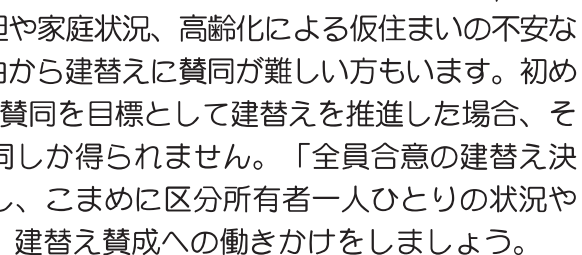
建替えへの賛否・取得希望住戸・家庭状況など、区分所有者の状況や意向を調査し、みなさんの希望に沿った建替えができるようにしましょう。

- ・区分所有者へのアンケート
- ・個別面談

建替え決議 の合意を

費用面の負担
ど、様々な理由
から4/5以上の
れより低い賛同
議」を目標とし
意向を把握し、

.....▶▶■■■■◀◀... 仮住まい・新マンション建設期間 約2~3年 ...▶▶



一般に「デベロッパー」と呼ばれるマンション開発業者の事です。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。

管理組合にも納税義務があります。

※管理組合・団地管

「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。

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。

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

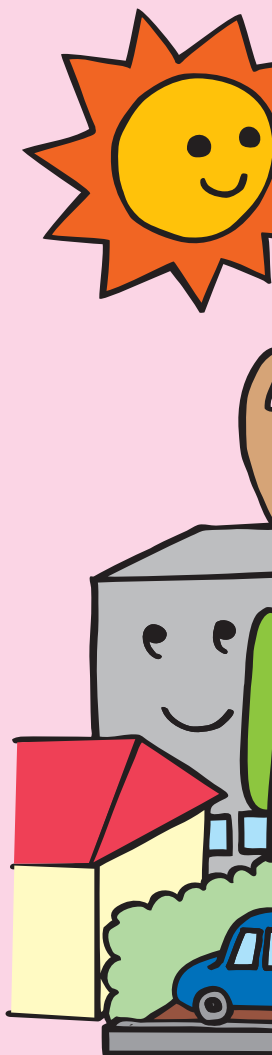
地域の方などに集会室を貸し、使用料を得ている。

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ず広く募集	区分所有者と外部者とを分けずに申込み順に賃貸。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ず広く募集	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

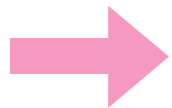
「マンション管理組合が区分所有者以外の者へのマンション駐車場の使用を認めた場合の収益事業の判定について」 平成24年 国税庁





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。

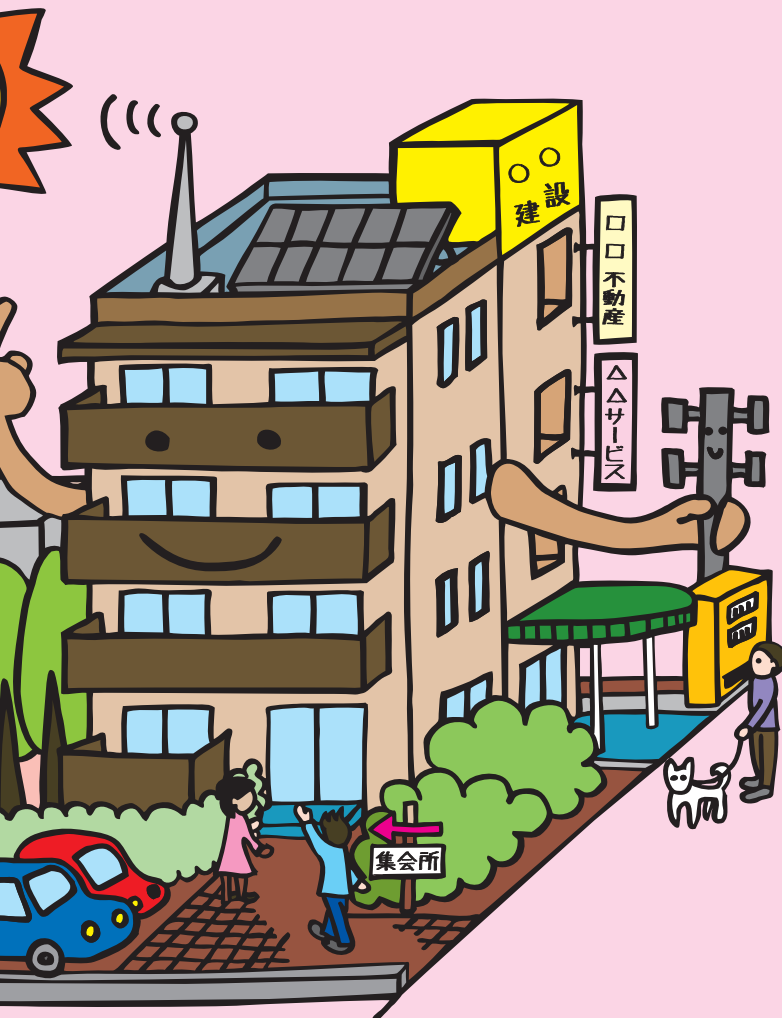
だから…



きちんと利益を申告し、納税しましょう。

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んだね！

☑ 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



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
盛り込んでおくといいね！



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！？



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

「いつかは素敵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

マンション住まいン十年、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!」が口癖の、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

FAX 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