マンション管理 広告特集 VOL.3

企画・制作＝日本経済新聞社
クロスメディア営業局

マンション管理の課題は専門家に助言を

若者のクルマ離れや高齢者の免許証返上などで、マンションの専用駐車場に空きが目立つケースが出ている。住民の駐車場代を長期修繕積立金に繰り入れている場合は、積立金不足にもなりかねない。一方、駐車場が不足しているマンションも依然としてある。駐車場問題を起点に、マンション管理組合のあり方について、横浜市立大学国際総合科学部の齊藤広子教授に聞いた。

プロの助言で思わぬ落とし穴を回避

横浜市立大学国際総合科学部教授 **齊藤 広子氏**

――一定以上の戸数のマンション建設では、戸数分以上の駐車場設置を義務づけている地方自治体もあります。このため、住民の自動車保有が減少しているマンションでは、駐車場の空きが目立つケースが出ています。

マンションの駐車場は建設時に自治体の付置義務に沿って作られています。付置義務は自治体によって異なり、最近では基準を下げるケースも出ています。現在、駐車場に空きが目立つマンションもあれば、常に満車状態で足りないマンションもあります。

私の研究室が2017年11月に実施した「横浜市金沢区の築30年以上マンションの管理実態調査」（平均戸数201戸）では、「管理で困っていること」（複数回答）を聞いたところ、「駐車場が余っている」が17・9％だったのに対し、「駐車場が足りない」との回答が23・1％ありました。この質問で最も多かった回答は「居住者が高齢化している」の59・0％でしたから、対象に極端な偏向はないと考えています。つまり、マンションの個別の立地や住民の状況によって駐車場問題は両極あり、ひとくくりにはできないということです。もちろん、余っているマンションもあるわけですから、そうしたマンションでは駐車場の空き問題が認識されていると思います。

――空き問題があれば、立体駐車場は維持管理費がかかるため、機械式駐車設備を撤去して平置き型に変えたり、一部を入居者以外の外部に貸し出すことも考えられます。

機械式駐車場を平置きに変えればランニングコストやメンテナンスコストは下がりますが、撤去費用を誰が負担するのかが課題になります。駐車場を使っている住民とそうでない住民との間で意見が分かれることも考えられます。駐車場料金の会計がどうなっているのかを含め、将来の展望を踏まえて管理組合が住民にきちんと説明し、合意形成をすることが重要です。

少し古いデータですが、5年に1度実施している国土交通省の「マンション総合調査」（13年）によると、全国平均の修繕積立金総収入では、使用料（駐車場使用料など）・専用使用料からの充当金が250戸程度のマンションなら、1戸月あたり1690円。250戸のマンションなら毎月約42万円になりますので、少なくない金額です。さらに管理費への充当金も高くなっており、空き多いマンションの場合は、外部への貸し出しも検討する余地があります。

ただし、単純に貸し出せばよいと考えると、思わぬ落とし穴があります。共益性の高い管理組合といえども、収益事業を行えば課税対象となるからです。分譲マンションの駐車場収入に対する法人課税については、12年2月に国税庁から、事実関係に基づくケース別の見解が出されています。

①外部使用部分だけでなく区分所有者の使用も含め、その全てが収益事業に該当②外部使用部分のみが収益事業に該当③区分所有者への使用のみならず、外部使用部分も含め全てが収益事業に該当しない、という3ケースです。

どのケースになるかは、貸すスペースの設定の仕方と利用者の募集などのルールによって違ってきます。収益事業の場合は、管理組合で区分経理を行う必要がありますので注意が必要です。こうしたことをマンション管理会社は熟知していますので、外部貸しの料金設定なども含め、落とし穴を回避するためにも管理会社に相談することをお勧めします。

――駐車場だけでなく、管理組合にはどのような管理が求められているのでしょうか。

国土交通省は16年3月に「マンション管理の適正化に関する指針」を改正し、「マンション標準管理規約」も適時改正していきます。管理組合は専有部分に関与しにくいのですが、改正規約では専有部分の修繕を理事会承認で実施可能にし、災害や事故が発生した場合の緊急避難措置として、理事長が専有部分に立ち入ることができるようにしています。

マンションでは、お互いが安心して快適に暮らすために、専有部分のコントロールが必要です。マンション全体の管理の方針を踏まえ、管理組合にはきちんと話し合って決議を取る、つまり有機的に機能するマネジメントが求められます。マネジメントを行い、自分たちのマンションの価値を維持、向上させていかなければ、資産であるマンションの価値が下がる恐れがあります。ですから、経営方針を持ったマネジメントは重要です。

管理組合の役員には素人の方が多いと思いますが、管理会社を上手に活用することで、さまざまな課題解決策を見つけることができると思います。もちろん、管理会社にも、管理組合のニーズに即した提案力が求められます。

マンションすまい・る債 募集中

住宅金融支援機構が修繕積立金の計画的な積み立てをサポートするために、国の認可を受けて発行するマンション管理組合向けの債券です。

■ 2018年度募集利率 0.143%
※10年満期まで預けた場合の年平均利率（税引き前）

■ 応募受付期間 9月19日(水)まで

■ 積立管理組合への特典
●機構のマンション共用部分リフォーム融資の金利を0.2%引き下げ ●年2回、情報誌をお届け ●マンション管理・再生に関するセミナーへご招待 など

住宅金融支援機構住宅債券専用ダイヤル TEL: 0120-0860-23
●営業時間 9:00~17:00（土日・祝日・年末年始は休業）

住宅金融支援機構 Japan Housing Finance Agency すまい・る債 検索
https://www.jhf.go.jp/loan/kanri/smile/index.html

私たちは、よりよいマンション管理を実現します

街の、建物の、あなたの最良のパートナー。

“パートナーズ”という社名には、建物の運営や管理にとどまらず、お客様のもっとも身近な存在となりたい、人と建物、その両方にとって最良のパートナーであり続けたい、そんな想いが込められています。お客様の満足を第一に考えること。次の機会にも当社を選んでいただけるようなサービスを提供すること。建物を守り、活かし、価値を高めていく。それこそが私たちの役割であり使命です。顧客満足度No.1※のサービスを提供します。

※2017年オリコン顧客満足度®調査・住まいサーフィン管理会社満足度調査

あしたを、つなぐ ── 野村不動産グループ
野村不動産パートナーズ
https://www.nomura-pt.co.jp/

一生涯のパートナーをめざして

・北海道から沖縄まで、全国をカバーする管理網
・三菱地所グループの総合力を生かしたサービス
・快適な住環境と資産価値の維持向上を目指す管理
・24時間365日対応の緊急センター
・実行性の高い防災訓練等の防災サポート

目まぐるしく変化する時代に遅れることなく対応し、常に「心のこもったぬくもりのあるサービス」を。

三菱地所コミュニティ株式会社
http://www.mec-c.com

5つの約束

・“つながり”を大切にする
・期待を超える答えを導く
・時とともにすまいの価値を高める
・新しい価値創造に挑む
・未来と社会に貢献する

そして私たちは、
一人ひとりに寄り添うくらしのパートナーへ。
マンション管理会社の新しい領域へ。

くらしを見つめて、私たちにしかできないことを。

三井不動産レジデンシャルサービス株式会社
http://www.mitsui-kanri.co.jp/

マンションの管理にお悩みの皆様へ

大京アステージは業界トップクラス(※1)の管理受託戸数を生かし、お客さまのマンションごとの特性に応じた管理サービスのご提案を致しております。

「役員の成り手がいない」「いまの管理サービスに不満がある」「建物の維持・保全に心配がある」などの管理組合運営におけるお悩み事があり「安心と信頼のマンション管理会社」をお探しの方は、お気軽にお問い合わせください。

（※1）：2018年3月末現在 7,606組合 427,886戸の管理実績

DAIKYO
株式会社 大京アステージ
http://www.daikyo-astage.co.jp/

価値ある未来のベストパートナーへ。

◆ 1600名の技術員が「暮らし」を支えます
建築・設備のスペシャリストが「建診カルテ」をもとに、マンションの健康状態を把握し、最善の改修プランをご提案。住まい価値向上で、お住まいの方の安心や安全、快適な暮らしを実現します。
◆ 実績はグループ合計52万戸
業界トップクラスの実績をもとに培ったノウハウを活用し、先を見据えたご提案。潜在ニーズにもきめ細やかにお応えする、それが東急コミュニティーです。

東急コミュニティー
https://www.tokyu-com.co.jp/

資産価値を考えるマンション管理会社

毎日の清掃・点検・修繕の品質を高め、建物をいつも美しく保つこと。将来を見越した長期修繕計画の立案と実施。お客様同士の良好なコミュニティーづくりのお手伝い。その積み重ねが誰もが住みたい、住み続けたいマンションを作っていく。

そんなマンションでみなさまが元気になり、ひいては街まで元気にしていきたい。それが私たち大和ライフネクストの想いです。

Daiwa LifeNext 大和ハウスグループ
大和ライフネクスト株式会社
http://www.daiwalifenext.co.jp

管理も修繕もマンションのことなら長谷工！

私たちは、マンション施工シェアトップクラスの長谷工グループの分譲マンション管理会社４社のノウハウを集約、活用しながら日々品質向上に努めています。管理サービス、修繕工事、居住者様同士のコミュニティー形成のサポート、生活支援サービスなど、皆様のあらゆるニーズにお応えしてまいります。

株式会社 長谷工管理ホールディングス
0120-845-081
http://www.haseko-hkh.co.jp/

長谷工 コミュニティ
長谷工 スマイルコミュニティ
総合ハウジングサービス
長谷工 コミュニティ九州

読者アンケートにご協力ください

インターネットサイト「日経アドネット」で「マンション管理広告特集」に関するアンケートにお答えいただいた方の中から抽選で10名様に、図書カード3000円分を差し上げます。
（賞品は広告主提供）

【応募方法】
下記サイト（日経アドネット）にアクセスしていただき、「マンション管理広告特集」の項目の必須事項をご記入の上、ご応募ください。

アンケートの応募は **日経アドネット** で検索
http://adnet.nikkei.co.jp

【締め切り】
2018年6月14日（木）

【発　　表】
賞品の発送をもって代えさせていただきます。