

平成24年4月15日

### 第34回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2012年4月15日(日) 14:00~16:15

開催場所 ブリリア多摩センター管理組合 集会室

出席者(敬称略・順不同)

常光、小幡、小川、岩曾、馬野、井口、松崎、大山、内多、二宮  
以上10名

司会者 常光部会長

議 題 マンション標準管理規約及び区分所有法等の検討(第7回)

① 固定資産税課税明細書の見方について(担当、馬野)

② 改正標準管理規約(単棟型)の第4章 第17条~19条読み、検討  
(担当、内多)

資 料 各自が国土交通省のHPからダウンロードし持参

- ・新旧対照表 マンション標準管理規約(単棟型)
- ・新旧コメント マンション標準管理規約(単棟型)
- ・パブリックコメントにおける主な意見の概要とこれに対する国土交通省の考え方
- ・分譲マンションに係る固定資産税の課税のしくみ(提供、小幡)
- ・新聞記事 「専有部分と共有部分」(提供、馬野)
- ・改正標準管理規約(単棟型)第17条~19条に係わる資料(作成、内多)
  - ▽ 区分所有法抜粋
  - ▽ マンションの売買・賃貸と管理組合の関与(マン管センター通信 第281号)
  - ▽ エステート聖ヶ丘-3 第17条文

議 題 ①固定資産税課税明細書の見方について

第32回部会にて議論となった固定資産税について、その算定方法と、専有部・共用部の関係について明らかにするために、本部会にて検討を提議した旨、担当者より説明があり本題に入った。

(1) 固定資産税の変遷

- ・昭和25年に現行地方税法が制定され、固定資産税が創設された。一定税率(1.6%)でのスタート。毎年評価額を決めていた。
- ・昭和38年に固定資産税評価基準制度の導入。評価基準によって評価されるようになる。また、3年毎に見直す事も実施される。
- ・昭和39年に新築住宅に対する減額措置

- ・昭和 48 年に住宅用地に対する課税標準の特例措置
- ・平成 6 年に地価公示価格の 7 割程度を目途の評価替え
- ・平成 9 年に据置年度における価格の修正制度の導入（負担水準）

## (2) 平成 24 年度の税率

平成 24 年度は 3 年に一度の土地と家屋の評価替えの年度である。多摩市の固定資産税と都市計画税の税率は以下の通りとされている。

固定資産税：1.4%                      都市計画税：0.2%

## (3) 固定資産税・都市計画税の具体的な算定方法

### 1) 土地

- ・土地の評価額は基準年度の初日の属する前年の 1 月 1 日を価格標準日として、価格が 3 年間据え置かれる。なお、評価額の算出には、国の定めた「固定資産評価基準」に基づき、売買実例価格をもとに算定した正常売買価格を基礎として、地下公示価格や不動産鑑定士による鑑定評価等を活用して決められた評価額に対して、公的土地評価の均衡化と適正化を図るため 7 割程度を目途に行われている。
- ・「住宅用地に対する課税標準の特例措置」があり、住宅の敷地に利用されている土地は、その面積の広さによって「小規模住宅用地」と「一般住宅用地」に分けて税負担を軽減する特例措置が適用される。よって、当該年度の本来の課税標準額は以下の通り算定される。

固定資産税：当該年度の本来の課税標準額＝当該年度評価額×1/6

都市計画税：当該年度の本来の課税標準額＝当該年度評価額×1/3

- ・「土地の税負担の調整措置」があり、税負担の急増を抑えるため、課税標準額を徐々に上げて、本来の評価額に近づけていくように税負担の調整措置を行っている。

負担水準（％）＝（前年度の課税標準額／当該年度の本来の課税標準額）×100

表 住宅用地の負担調整措置

負担水準	調整方法
100%以上	100%まで引き下げる
90%以上 100%未満	前年度据え置き
90%未満	当該年度の本来の課税標準額の 5%を前年度の課税標準額に加える。但し、それでも 20%未満の場合は 20%に引き上げる。

※平成 24 年度税制改正に伴い、下線部が 80%から 90%に変更となる。

- ・以下に例題を掲げて説明をする。

例)            前年度の課税標準額                      36,000,000 円  
                  当該年度評価額                            300,000,000 円

当該年度の本来の課税標準額  $300,000,000 \text{ 円} \times \frac{1}{6} = 50,000,000 \text{ 円}$   
(固定資産税の特例率)

負担水準 (%) =  $(36,000,000 / 50,000,000) \times 100 = 72\%$

当該年度の課税標準額  $36,000,000 + 50,000,000 \times 0.05 = 38,500,000 \text{ 円}$   
(負担調整措置による 5%)

敷地権割合等 1/20

敷地に係る固定資産税  $38,500,000 \times 0.014 \times 1/20 = 26,950 \text{ 円}$   
(税率 1.4%)

※なお、都市計画税についても、税率 0.2%、特例率 1/3、負担水準を用いて同様の方法にて算定される。

## 2)家屋

- 家屋の評価額は、再建築価格と経年減点補正率によって求める。再建築価格は、建築物価の変動により見直し、経年減点補正率は、年数の経過で生ずる消耗の状況を基にした減価率である。この計算で、前回の評価額より上昇した場合は据え置きとなる。  
 具体的には、種類（住宅、共同住宅、事務所、店舗、付属家、工場等）、構造（木造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造等）、床面積、間取り、使用資材とその使用量及び施工の程度によって評価額を算出する。
- 家屋の登記床面積は内法計算によるものである。
- 新築住宅に対しては軽減措置として、新築後一定期間の固定資産税（都市計画税は減額にはならない）が 2 分の 1 に減額される。

表 新築住宅の軽減一覧

新築住宅の種類		床面積	減額率	減額期間
耐火及び準耐火構造 の住宅（3 階建以上）	長期優良住宅	50m <sup>2</sup> 以上 280m <sup>2</sup> 以下 （一戸建て以外の貸家 住宅の場合は、40m <sup>2</sup> 以上 280m <sup>2</sup> 以下） 但し、軽減となるのは、 120m <sup>2</sup> までの範囲	固定資産税のみ 1/2 （都市計画税が減 額にならない）	新築後 7 年間
	長期優良住宅以外			新築後 5 年間
上記以外の住宅	長期優良住宅			新築後 5 年間
	長期優良住宅以外			新築後 3 年間

- 以下に例題を掲げて説明をする。

例) 当該年度の評価額 7,500,000 円  
 新築後 5 年間の軽減措置が受けられるとする。  
 減額される額  $7,500,000 \times 0.014 \times 1/2 = 52,500 \text{ 円}$   
(税率 1.4%)

家屋に係る固定資産税  $7,500,000 \times 0.014 - 52,500 = 52,500 \text{ 円}$

※なお、都市計画税については減額が無い場合、税率 0.2%を用いて算定される。

#### (4)その他

- ・本件に関してのより詳しい情報は「たま広報 No.1168 平成 24 年 3 月 20 日」号を参照されたい。
- ・固定資産税は多摩市の財源である。また、税率は都道府県及び市町村で設定する事が可能である。
- ・多摩市の土地の評価額は現状で上がっている。(?) 公示価格は下がっている筈ですが
- ・建物は減価償却的なものであるため、経年により価格は下がる。築 35 年のマンションであるが、評価額は昨年度に比べ 20 数万円程度下がっている。(馬野氏)
- ・課税明細書中の「家屋一種類」において、「居宅」のみが表記されているものと、居宅以外も記載されているものがある。共用部分が課税対象として含まれている場合は、居宅以外も記載されていると考えられる。その場合、何故マンション毎に記載が異なるか、また共用部分を持ちながら、共用部分が含まれないマンションがあるのかが不明である。

#### 【参考】

- 「居宅」以外に管理棟部分の 1.5m<sup>2</sup> が含まれている。本件に関しては、多摩市の課税課に直接問い合わせ確認をしている。(小川氏)
- 「居宅」以外に「駐輪場・他」との記載があり 32.51m<sup>2</sup> が登記床面積に加算されている。(二宮)
- 集会場は全員の共有物として登記しているが、「居宅」以外の床面積の記載はない。(松崎氏)

ここで、担当者より専有部分と共用部分の区分けについて、新聞記事「専有部分と共用部分」の紹介がなされた。

#### 【質問】

どこまでが専有部分でどこから共用部分なのか分からない場合がある。例えば、管理事務室や管理人室、集会室、倉庫、駐車場、機械室、ベランダなどはどちらに入るのか？

#### 【山下英幸氏（弁護士）の回答】

- ・建物の支柱、耐力壁、屋上、屋根、外壁、基礎工作物などの基本構造部分が法定共用部となることは明らかである。
- ・廊下、階段室、エレベーター室なども独立して建物としての用途に供することはできないので、法定共用部となる事はわかる。
- ・管理事務室、管理人室、集会室、倉庫、駐車場、機械室などについては、管理組合の規約で共用部分と定めれば規約共用部分となって登記をする必要がある。そうではなく、法定共用部分であるとするならば、登記の必要はない。管理事務所・管理人室といっても、管理人が居宅として使用し、併せて管理事務を行っている部屋については、法定共用部分といえるか、その判断は容易ではない。
- ・ベランダについては、①構造上、各専有部分に付属していて、専有部分の所有者が専用で使用できるから専有部分の一部に属するという考えと、②非常の場合には避難経路としての機能を有し、外部に向けて開放されているから共用部分とする考えがある。

- ・専有部分の境界となる壁、床、天井などについても全て共用部分とする説、厚さの中心までは専有部分とする説、躯体そのものは共用部分として上塗り部分は専有部分とする説がある。

<常光部会長より補足説明>

- ・現状の民間マンションでは、法定共用部分と規約共用部分が明確に規約に記載されている。一方で、昭和・平成初期は法定共用部分と規約共用部分の区分けが明確にされていなかった。現状でも法定共用部分と規約共用部分の区分けは難しい。

以上の議論の後、部会員より、次回の全員集会にて司法書士の方を招いて、登記等についての説明会（勉強会）を開催したらどうかとの提案があった。

## 議 題 ②改正標準管理規約（単棟型）の第3章 第17条～19条読み、検討

読み、検討に先駆けて、エステート聖ヶ丘一3（内多氏）の管理規約第17条の資料の位置づけと訂正箇所について以下の通り説明があった。

- ・弊マンションの管理規約第17条の抜粋であるが、下線部は標準管理規約に追記した箇所を示している。また、本条への追記は、主に暴力団等反社会勢力の関係者を排除するために追記した意図がある。
- ・第17条5項、および7項は現状、検討の結果削除している。

### 【マンション標準管理規約 第17条（専有部分の修繕）について】

担当者より条文の読み、また「マンション標準管理指針 ⑩専有部分修繕」コメント部についての説明が以下の通り成された。

（専有部分の修繕）

- 第17条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え(以下「修繕等」という。)を行おうとするときは、あらかじめ、理事長(第35条に定める理事長をいう。以下同じ。)にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。
- 2 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。
- 3 理事長は、第1項の規定による申請について、承認しようとするとき、又は不承認しようとするときは、理事会(第51条に定める理事会をいう。以下同じ。)の決議を経なければならない。
- 4 第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。
- 5 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

＜マンション標準管理指針 「⑩専有部分修繕」に関するコメント抜粋＞

- ◆専有部分におけるリフォームをめぐるトラブルが多いことにかんがみ、そうしたトラブル等を未然に防止し、建物全体への影響を考慮するという観点から、専有部分修繕について管理規約で定めることが必要です。
- ◆また、専有部分リフォームといっても、結果的に共用部分にも影響が及ぶことがあり得ることからも重要な規定となります。
- ◆この専有部分の修繕の場合、専門家への確認、特別な費用がかかる場合の負担等具体的な手続き、区分所有者が遵守すべき事項等の詳細については、使用細則等により定めておくことが必要です。
- ◆具体的な定め方については、標準管理規約第17条を参照して下さい。

○エステート聖ヶ丘-3（内多氏）

- ・専有部の修繕（リフォーム）に関する使用細則を設けており、現在、リフォームのガイドラインの準備を行っている。専有部の修繕に関する申請書は、当会メンテナンス部会にて検討した申請書を雛形として用いている。
- ・公団では、「建築協定（住宅等の模様替え及び修繕等に関する協定）」が入居当初存在していたが、協定を全て細則に変更した。但し、この細則は規約同等との位置づけとしている。

＜常光部会長より補足説明＞

- ・多くの組合では、申請ルール、リフォーム施工に関するルールが實際上、定まっておらず曖昧である。
- ・申請書類も、大半は施工業者が作成する。場合によっては、施工業者が勝手に組合に書類を提出する場合もある。
- ・組合に申請書類を審査し、承認するシステムが存在するか否かは重要なポイントである。

上記内容に関して、各々の組合での対応についてヒアリングを行った。

○愛宕2丁目住宅（小幡氏）

申請書はメンテナンス部会で検討したものを雛形として使用している。規約上は理事長に提出し、理事会で審議するのが基本であるが、実際にこれまで審議をした事は無い。その理由としては、大半が工事直前での申請であるため、理事会審議を待っていた場合、工事が間に合わなくなる。

○エステート聖ヶ丘-3（内多氏）

規約上は3週間前に申請書を理事会に提出し、1週間以内に申請者に回答する事となっているが、実際は直前申請が大半を占める。

○ホームタウン豊ヶ丘-2（小川氏）

規約上は3週間前に申請書を提出する事となっている。自身が専有部のリフォームを行った際、ベランダの給湯機蛇口の補修に関しては申請書を提出しなかったが、浴室の修繕の際は申請書を規約通り3週間前に提出した。本来は1ヶ月前に出さないと理事会での審議は不可能である。

○コスモフォーラム（大山氏）

特に申請書提出期限は決まっていない。また、これまでに、理事会にて審議するような大きな工事は行われていない。

○豊ヶ丘 5-3（馬野氏）

申請は理事長に書類を提出する。工事の際に音が発生する場合は、上下階にも申請者が通知する。事務処理は管理事務室が代行している。

○ブリリア多摩センター（二宮）

規約上は理事長に提出する事となっているが、実状は管理会社が代行し判断している。これまで理事会で審議するほど、大きなリフォームが行われていない事も理由の一つ。但し、理事長には管理会社より報告が成されるシステムにはなっている。

○エステート鶴牧 4-5 住宅（常光氏）

- ・1ヶ月前申請とし、申請後 10 日間掲示を行い、その間に異議申し立てができるシステムになっている。異議申し立てがあれば、理事会で協議し、必要があれば外部の専門家に意見を聞いたり、申請者に申請内容の変更を求める事としている。なお、変更に対して申請者が同意しない場合は申請を却下する。
- ・申請内容に関しては、二人の営繕理事が内容をチェックし、団地内の専門家に意見を求める。
- ・リフォーム工事に関しては、以前にも紹介した通り施工基準を設けている。

（例）

専有部分の排水管更新	: 架橋ポリエチレン材のさや管を使用（材料指定）
フローリング	: 2F 以上は軽量床衝撃音遮音等級 LL-45 以上
コンクリート躯体	: ホールインアンカーの使用可（コンクリートクギは不可）
躯体に設けるスリーブ	: 本来躯体は構造体であるため、既存躯体へのスリーブ（せん孔＝穴あけ）は認めていないが、例外として開口場所・大きさを限定して認めている。

- ・施工基準は施工業者に提示し、基準を守るよう徹底させている。また、施工業者も概ね決まってきたため、彼らも施工基準をある程度認識しているため、現状で違反などの問題はみられない。

<常光部会長より補足説明>

- ・近年では、内装を全てやり変えるスケルトンリフォームも出てきている。
- ・このように工事が大型化してくると、団地内での専門家に判断を委ねるのは負担が大きい。その場合は、外部の専門家に依頼する事も視野に入れる必要がある。（委託費：5 万円／件程度 審査のみで検査は別料金）
- ・構造上耐震壁となっていない躯体の壁（雑壁）の扱いについては、現状でも明確になっている所は少ない。
- ・専門家である一級建築士の中でも更に専門分野が分かれている。平成 20 年に施行された新建築士法で、新たに構造一級建築士、設備一級建築士の制度が設けられた。また、一級建築士の中でも新築専門もいれば、リフォーム専門の者も居る。

- ・現状で最も多いリフォームは風呂場、キッチンの工事である。時にはコンクリートのはつり工事が発生し、騒音の問題に悩まされる。この場合、隣接住戸への周知を徹底する必要があるが、工事業者が怠る場合もあるため、管理組合として業者への周知を徹底する必要がある。
- ・工事業者のマナーおよび品質に関するチェックが必要となる。特に共用部を資材置き場として使用する場合のマナー、施工後の品質確認は組合主導で業者に徹底する必要がある。
- ・専有部の修繕後の立ち入り確認については、実施している組合は少ない。現在、幣団地では組合でのチェック体制を検討中である。具体的には以下の場合を想定している。
  - ▽ユニットバスの点検口位置を既存トラップ位置の近傍に設けているかの確認。  
(高圧洗浄の際に問題になるケースが多いため、上記については施工基準を設けている。)
  - ▽緊急修繕の場合は別途の許可ルールとしているため、工事内容の確認が必要となる。

上記補足説明を受けて、馬野氏より下記コメントがあった。

団地では浴室の排水管更新を検討している。専門家からはそのさい防水をやり変えて補修するよう提案を受けている。しかし、既にユニットバスに改修している住戸もあり実現は難しい。組合としては、ユニットバスへの改修を奨励してもいる。排水管については、今期は部分的な補修に留め、来期に更新する方向で検討をしている。

#### 次回 第35回管理運営問題部会

開催日時        2012年5月19日(土)        14:00～16:00  
 開催場所        ブリリア多摩センター管理組合 集会室

(作成者 二宮)