



# ENSHOW® Newsletter

今月のトピックス：マンション考察-2

株式会社円昭ホームページ <http://www.enshow.com>

発行人：前田由紀夫 編集人：中村友一

いよいよ「年度末」です。日本では「会計年度」として4月1日から翌年3月31日までを指しますが、「学校年度」は4月2日から翌年4月1日までを指します。不思議に感じます。更に、9月から始まる「いも年度」、10月から始まる「大豆年度」、11月から始まる「米穀年度」等があります。きつとどの年度も帳尻を合わせるのに大変なのですが、基準が変わるので何年度が暦年となるのかを考えなくてはなりません。早生まれで学年が違ったり、新米や古米が区切られたりする時期は紛らわしい典型です。現在は平成19年3月ですが、会計年度では平成18年の師走となる訳です。さて、新年度を向かえる前に急いで帳尻を合わせなくてはなりません。



## ■ マンション考察-2

マンション耐震偽装問題の発覚後、その売行きが懸念されたが、実際にはほとんどその影響を受けていない。その理由として、住宅ローンの減税や贈与税の非課税枠を利用した購入。低金利などが上げられる。また、都心では、地価の安い郊外へと出た人たちが、地価の下落により、利便性を考え、都心に戻ってきているのも売行きを後押しした。最近では少し落ち着いてきて、超高層マンションの販売にも苦戦を強いられるところが出てきたが、依然新築マンションは建設ラッシュとなっている。では、どんなタイミングで購入をすれば良いのか？もちろん購入者の個人的な事情が最優先されるが、世間の事情も考慮しなくてはならない。現在の金融情勢では、税制面、金利面では買い時であると考えられる。しかし、バブル期とは違い、買った後に値上がりするという期待はあまりもたないほうが良い。都心の一部のマンションでは値を上げているが、大半のマンションは転売に苦労するのが現実である。子供の成長や親の介護等家族の事情、立地や建物の設備・構造、そして近隣環境や将来の都市計画、地域計画をよく考え長期的な視野で物を見て考える必要がある。

次にマンションの基礎知識だが、購入した物件には専有部分と共有部分がある。一戸建ての住宅ならば借地でない限り、建物から土地まで

所有権は所有者のものであり、法律に触れない限りすべて自由に使える。マンションでは土地の権利が所有権か？借地権か？専有部分と共用部分はどこにあり、どのような利用が出来るのかの考えなくてはならない。マンションの土地が所有権の場合でも全体の土地をマンション購入者数で所有することから、全体の面積に対して自分が所有する面積がどの程度あるのかを把握する必要がある。また、土地の権利関係が不自然でないかも調べなくてはならない。借地の場合は、初期投資費用は安くなるので購入しやすいが、その権利関係を将来の自身の生活設計にあわせて考える必要がある。



専有部分はマンションを購入した人の個人の持ち物であり、専用で利用できる。コンクリート造りであれば、コンクリートの床、壁、天井の内側、ドア・サッシュの内側壁紙や内装仕上げとなる。しかし、共用部分は建物内に住む人々の全員の持ち物であり、ドアの外側やバルコニー、外部の廊下、エントランス、エレベーター、屋上、ゴミ置き場、自転車置き場など

であり、利用に制限がある。これらをマンション購入価格で比率してみると、販売価格のおおよそ20%~30%は共用部分に使われていることになる。共用部分の使い勝手は各マンションによって違いがあるので注意をしたい。例えば、サッシュや廊下に関わる工事などは、自分の専用に使っているからといっても共用部分である限り購入者全員の財産となるわけで勝手にリフォームを行なうことは出来ない。では、この専有部分と共用部分をどのように区別するのか。これはそのマンションのルールブックである「管理規約」に書かれている。この管理規約はマンションごとに違いがあるので、その区別をしっかりと調べる必要がある。共用部分における自分の持分割合は、専有部分の床面積の割合による場合がほとんどである。共用部分の維持管理や修繕積立金などもこの割合によって計算されることになる。

マンションを購入したらその所有者は皆、そのマンションの組合員にならなくてはならない。これは区分所有法と言う法律で決められた、いわゆる所有者の義務である。管理組合は、長期的にマンション内の快適な暮らしを支えるため、清掃、エレベーター・ポンプ・防災設備等の点検やメンテナンス、管理費の徴収などの業務がある。実際にこれらの仕事は所有者で構成された管理組合員の中から選ばれた理事が理

事を構成して行なわれる。責任者は理事長であり業務の全責任を負うことになる。また、理事会は定期的に行なわれ、どの様に運営をしてゆくかを決定しなければならない。そして、年に最低一回は総会を開かなければならないと定められている。総会では、一年で行なった事業の報告や決算や予算の承認、次期役員を選出などが行なわれる。マンションの管理は管理会社が行なっているように感じてしまうが、あくまで主役は所有者であり理事会が重要な事項を決める。よく管理会社がすべてやってくれるものと勘違いをされる所有者がおられるが、管理会社はそれらの役割を手伝うだけであり、事務・管理員・清掃・設備管理業務などを委託するだけである。問題があれば委託先管理会社を変える事も管理組合で行う。

昨今のマンション建設により、その居住人口が増えた。また建築年数が古いマンションも多くなった。そして、大規模改修や建替えなどの様々な複雑な問題が住民を悩ませている。そこで2005年に国土交通省は、管理組合が行なうべき標準的な対応や望ましい対応を示した、「マンション管理標準指針」を発表した。今後の管理や改修、建替えの問題に備えて速やかに事が運ぶように配慮されている。マンション購入を希望される方は一度確認をされてはいかがだろうか。

前田由紀夫

## 株式会社 円昭 「東京オフィス」 開設のご案内

円昭は4月2日より関東地区での不動産調査事業及びプロパティマネジメントコンサルタント事業を開始致します。最近問題となっている、耐震偽装、アスベストからマーケティング調査、また、賃貸物件が適正に管理されているかなどを専門的な切り口で調査、コンサルティング致します。

〒160-0022  
東京都新宿区新宿 5-11-13  
富士新宿ビル 4階  
TEL: 03-3350-8168  
FAX: 03-3350-8685  
担当: 佐藤潤一



## 市街化区域・市街化調整区域

市街化区域とは、都市計画法により都道府県が都市計画区域の中で定める区域のことです。既に市街地を形成している地域や今後市街化を予定している地域です。

市街化調整区域とは、都市計画区域の中で定められる区域であり、多くの場合、建物の密度が低く農地等が多いです。原則、住宅等の建築は禁止されています。どこにでも建物を建てられるわけではないので気を付ける必要があります。

## お勧めの一冊

月に響く笛 耐震偽装

藤田 東吾 (著)  
出版社: imairu ¥1,890 [税込]

あの耐震偽装事件を公表したイーホームズの藤田東吾氏の書き下ろした一冊です。当初は文藝春秋社から出版される予定でしたが、最近発覚したアパグループに関する偽装マンシ

ョンの記述を削除しないと発刊できないということで、出版社がimairuに変更されました。耐震偽装の実態はどうなっているのか。なぜ出版社を変えなければいけなかったのかを著者が自身で明らかにしています。もう、マスコミでもあまり取り上げなくなり、国民も興味がなくなったのか、未だ解決しない問題ですが少し耐震偽装の裏側が見えたような気がします。



## 内容証明郵便

日本郵政公社ホームページ  
<http://www.yuubinkyoku.com/>

差出人が送った手紙の写しを郵便局が保存することにより、郵便局が手紙の内容を公的に証明するという制度です。ただし内容証明郵便はあくまで手紙の内容を証明するだけであり、その手紙が相手方に到達したことまで証明するものではありません。内容証明郵便を出すことができるのは、地方郵便局長が指定する郵便局に限られており、小さな郵便局では取り扱いません。

## 内容証明郵便を書く要領

- 紙に指定の文字数で文章を書く。(句読点も1字とする)
  - 縦書きの場合: 1枚につき1行20字以内  
1枚26行以内(520字以内)
  - 横書きの場合: 1枚につき1行26字以内  
1枚20行以内(520字以内)
- 使用できる文字は原則としてひらがな、カタカナ、漢字、および数字である。アルファベットは、氏名、会社名、地名、商品名などの固有名詞だけに使うことができる。また一般的に使用されている記号は使うことができる。
- 紙の大きさや種類は自由である。B5、A4、B4、コピー用紙、ワープロ用紙などでよい。また手書きでもワープロ打ちでもプリンターからの出力でもよい。
- 上記1~3の要領で作成した手紙の写しを、普通のコピー機で2部作成する。
- 手紙が2枚以上の紙になるときは、綴目(とじめ)に契印(けいいん)を押す。(2枚以上からなる手紙の1枚目と2枚目にまたがって印鑑を押すことを「契印」という。契印に使用するのは、実印や代表者印である必要は無く、認印〔会社の場合は社印〕でよい。)
- ひとつの封筒に、手紙に書いた相手方の住所氏名・自分の住所氏名と同一のものを書く。

## 内容証明郵便を発送する手続

- 用意した封筒、手紙、そのコピー2部、印鑑(実印や代表者印である必要は無く、認印〔会社の場合は社印〕)を郵便局に持参します。印鑑を持参するのは契印を忘れた時や郵便局で指摘を受け訂正をするために必要になる可能性があるからです。
- 書留、配達証明付き、内容証明、速達で郵送の手続をします。(料金は合計で1,490円。ただし手紙が1枚を超えると、超えた分1枚につき250円が加算されます。また封筒の大きさ・重量により料金が加算される場合があります。)
- コピーの1部に「この郵便物は\*\*年\*\*月\*\*日第\*\*号書留内容証明郵便物として差し出したことを証明します。〇×△郵便局長」と押印されたものが返却されます。この押印されたコピーは手紙の差出人が保管します。(残りのコピー1部は郵便局に5年間保管されます。手紙そのものは相手方に郵送されます。)

株式会社 円昭 (enshow corporation) では20周年企画として平成18年7月1日から平成19年6月30日までの一年間、関係業者様とも協力し、様々なイベントに取り組んでゆく所存です。皆様のご意見ご要望もお聞かせ頂ければ幸いです。

また、メールマガジン、ホームページでも情報を発信致しますので今後ともご指導、ご鞭撻を頂けましたら幸いです。よろしくお願ひ申し上げます。



株式会社 円昭

〒466-0031

名古屋市長和区紅梅町 3-4-2

TEL: 052-841-2701

FAX: 052-841-4301

mail@enshow.com

<http://www.enshow.com>