

主催：大阪市マンション管理支援機構／大阪市立住まい情報センター

平成24年度 基礎セミナー マンション管理の基礎知識

催しもの
ガイド

分譲マンション管理組合向けセミナー。マンションに住むための基礎知識を学びます。

1日目 マンションに住むということ 大阪弁護士会 細川 良造氏
7月1日(日) 管理組合会計と駐車場の外部貸し 近畿税理士会 吉岡 哲史氏

2日目 マンション管理のトラブル事例 住まい情報センターマンション管理相談員 宇都宮 忠氏
7月8日(日) 大規模修繕のポイント～2.30年先を見据えて～ (社)大阪府建築士会 今井 俊夫氏

3日目 管理規約の改正と管理組合運営について (財)マンション管理センター 長田 康夫氏
7月29日(日) ガス設備のリニューアル 大阪ガス(株) 中島 勲氏・脇田 大樹氏
マンション管理組合の災害への備え 清水建設(株)技術研究所 村田 明子氏

開催場所 大阪市立住まい情報センター 3階ホール **参加費** 無料

開催時間 平成24年7月1日(日)、8日(日)、29日(日)いずれも午後1時30分～4時30分(受付は1時～)

定員 100名(先着順受付・事前申込必要)連続受講を基本とし、単独受講も可能

申込方法 はがき・FAX・ホームページから住所・氏名・年齢・電話番号・FAX番号・マンション名・管理組合役職名・手話希望の有無・参加希望日をご記入の上、下記へ送付。

〒530-8582 大阪市立住まい情報センター4階
住情報プラザ内大阪市マンション管理支援機構
「基礎セミナー」係

お問い合わせ 大阪市マンション管理支援機構事務局
TEL: 06-4801-8232 FAX: 06-6354-8601
http://www.osakacity-mansion.jp

支援メンバー瓦版

関西電力株式会社

URL <http://www1.kepco.co.jp/group/list/index.html>

光インターネットが マンションの資産価値を高めます！

今やライフラインの一つになったインターネットは「快適」・「便利」な生活に欠かすことができません。その中でも、より高速な光ファイバーによるインターネットサービスを関西電力グループからご提案します。導入工事も短期間で簡単です。皆様のマンションの資産価値向上へご検討はいかがでしょうか。

安心 関西エリアマンションへのサービス導入実績多数！

快適 光ファイバーならではの高速インターネット！

経済的 プロバイダー料込みで月額料金が安い！



お問い合わせ窓口 E0インフォメーションデスク
受付時間/9:00～21:00 年中無休

通話料
無料
0120-34-1010



※IP電話などフリーコールをご利用いただけないお客様は、06-7506-9605(通話料有料)におかけください。 ※電話番号をよくお確かめの上、お間違いのないようおかけください。

大阪市マンション管理支援機構の構成団体

公共団体

- 大阪市
- 大阪市住まい公社
- (独)住宅金融支援機構 近畿支店

専門家団体

- 大阪弁護士会
- 大阪司法書士会
- 大阪土地家屋調査士会
- (社)大阪府不動産鑑定士協会
- 近畿税理士会
- (社)大阪府建築士会

民間事業者団体

- (社)高層住宅管理業協会 関西支部
- (一社)不動産協会 関西支部
- マンションリフォーム推進協議会 近畿支部
- 大阪ガス(株)
- 関西電力(株)

より快適なマンションライフを応援します。

らいいい 36 あずぶ

VOL. 36
2012.6.1

大阪市マンション管理 支援機構通信

事務局
〒530-0041 大阪市北区天神橋6丁目4-20
大阪市立住まい情報センター4階
(地下鉄堺筋線・谷町線「天神橋筋六丁目」駅3番出口すぐ)
TEL.06-4801-8232 FAX.06-6354-8601
<http://www.osakacity-mansion.jp/>

〈平日・土曜〉9:00～19:00 〈日曜・祝日〉10:00～17:00
〈休館日〉火曜日(祝日の場合は翌日)、
祝日の翌日(日曜日、月曜日の場合を除く)、
年末年始

管理組合
登録
募集中



- マンション駐車場の「外部貸し」課税基準を明確化・・・①
- 登録募集中 サポートブック紹介・・・②
- 「管理組合交流会&相談会」報告・・・③④
- マンション耐震化緊急支援事業・・・⑤⑥
- 資源集団回収活動の支援制度
- 吹付けアスベスト除去等補助制度
- 防犯カメラの設置及び運用に関するガイドライン

催し物ガイド マンション管理の基礎知識

マンション管理の基礎知識 2012年6月発行 編集発行/大阪市マンション管理支援機構 06-4801-8232 〒530-0041 大阪市北区天神橋6丁目4-20 大阪市立住まい情報センター4階

マンション駐車場の「外部貸し」について 国税庁が課税基準を明確化

近年、車を持たない世帯が増え、分譲マンションの駐車場に空きが増加しています。空き駐車場を外部貸しすることはその有効活用策のひとつですが、課税基準の判断が税務署によって異なる等の事態が起こっていました。

国税庁はこのほど、分譲マンションにおける空き駐車場を、区分所有者以外の外部に賃貸する場合の収益事業性を判定しました。区分所有者に対する「優先性」が確保されている場合は外部使用部分のみが収益事業とみなされ、法人税が課税されることが明確化されました。

一部収益事業(区分経理が必要)とされたケース

区分所有者の使用希望がない場合にのみ非区分所有者への募集を行い、申込みがあれば許可する。

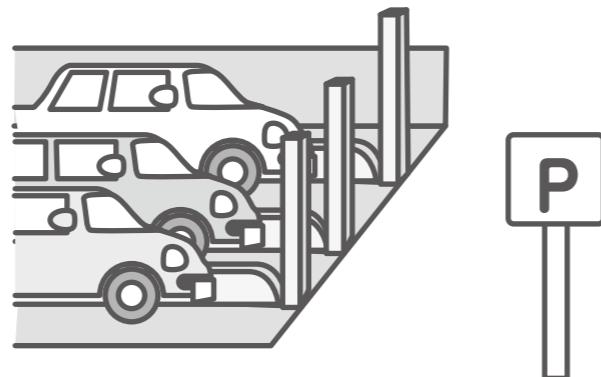
貸出しを受けた非区分所有者は、区分所有者の使用希望があれば、早期に明け渡す必要がある。



区分所有者の使用は共済的な事業(非収益事業)であり、余剰スペースを利用した事業のみが収益事業(駐車場業)に該当する。

その他のケースとして、貸出し条件に区分所有者と非区分所有者との差異がなく、共済的な事業とはいえない場合は全部収益事業、外部に積極的な募集は行わず、臨時的かつ短期的な貸出しの場合は全部非収益事業と判定されました。

- 管理規約で外部貸しが可能になっていることや、外部貸しの収益はマンション管理費または修繕積立金に充当し区分所有者に分配しないことが前提条件です。
- 具体的にはマンションごとに、異なる課税関係が生ずることがありますので、外部貸しを検討される場合には、税理士などの専門家に相談してください。
- 詳しくは国税庁ホームページをご覧ください。
<http://www.nta.go.jp/shiraberu/zeiho-kaishaku/bunshokaito/hojin/120117/index.htm>



登録募集中

大阪市マンション管理支援機構

登録料・年会費等
すべて無料



登録マンションステッカー

マンション管理に役立つ 情報をお届けします!

大阪市マンション管理支援機構は、適切な分譲マンション管理への各種支援を行うことを目的としています。

登録料は無料で、定期的に当機構主催のセミナー・大規模修繕工事見学会などの開催情報や情報誌「マンションらいふあっぷ」をご提供いたします。また、登録していただいた管理組合のみなさまには、下記のような特典があります。

※ご登録いただいた情報は、コンピューター処理を行います。全て事務局内部資料として取り扱い、みなさまへの情報提供のため基礎資料として使用する以外には、一切使用いたしません。

特典1 「マンション管理サポートブック」を差し上げます

New

特典2 登録マンションステッカーを差し上げます

特典3 マンション管理セミナーDVDを差し上げます

特典4 「マンション管理Q&A 集全10冊」を差し上げます

特典5 管理組合の広報活動に役立つツール(例文&イラスト集)を差し上げます

特典6 タイムリーで新しい情報を載せた「らいふあっぷ臨時号」をお送りします

特典7 専門家相談の抽選倍率を優遇します

<新たな登録特典!>

マンション管理サポートブック

管理組合総会の運営について、オールカラーで見やすく、そして分かりやすく解説しています。

大阪市マンション管理支援機構にご登録いただいた

管理組合にお送りしています。

大阪市内の分譲マンションでまだ

ご登録いただいていない

管理組合はぜひご登録ください。



お問い合わせ 大阪市マンション管理支援機構事務局
☎06-4801-8232

ホームページ
からも登録
できます。

<http://www.osakacity-mansion.jp/>

「管理組合交流会&相談会」報告

平成24年3月4日(日) 13:30~16:30
大阪市立住まい情報センター 3階ホール

分譲マンションの管理組合はそれぞれに様々な問題を抱えています。他の管理組合と情報交換を行い、互いの知恵や経験、アイデアを持ち寄って管理組合活動のヒントを見つけていただけるよう、管理組合交流会を開催いたしました。当日は34名の参加があり、マンションの規模別に5つのグループに分かれて、活発な意見交換が行われました。



最後に、各グループから交流内容の発表があり、コメンテーター(弁護士、建築士)から交流会の総括をしていただきました。統括では、「標準管理規約」が昨年改正されたが、これは法律ではなくどのマンションでも適用されるというものではないので、実際に自分のマンションの管理規約がどうなっているか確認する必要があることや、築40年を超えるマンションでも適切に修繕していけば、急に悪くなったりするようなことはなく建物は美しく老いていく、との話がありました。

A

グループ

- 自主管理について
- 大規模修繕について
- 駐輪場について

- ・小規模マンションのグループであったので、自主管理をしているところがいくつかあり、管理会社を使っていないことのメリットやデメリットを話すことができた。
- ・大規模修繕の際、5階建てのマンションにエレベーターを設置しようという案が出ているが、反対する人もいるので現在話し合いをしているとの報告があった。
- ・駐輪場は1台数百円でもお金を取ることが大事であり、そうすることによって必要以上の自転車を所有しなくなるとの意見があった。



B

グループ

- オートロックについて
- 役員活動費について
- 空き駐車場について

- ・オートロック導入について、意見が分かれている。オートロックをしても防犯は完璧ではないので住民同士で声を掛け合うことが大事であるとの意見があった。
- ・役員活動費(報酬)を支給しているが、全員一律に支払うのではなく、本当に活動をした人だけに支払うようにするなど工夫しているとの報告があった。
- ・空き駐車場を外部に貸している管理組合があったが、税金について注意が必要であるとの専門家からのアドバイスがあった。



C

グループ

- 管理会社について
- 賃貸居住者について
- ペット問題について

- ・管理会社を見直すときは、「何を变えたいかはっきりと意識すること」、「賛同者を作る」ことが重要であるとの意見があった。
- ・賃貸居住者は管理組合には参加できないが、自治会には参加できるため、すべての居住者を自治会でのイベント等に誘いコミュニケーションをとるようにしているとの報告があった。
- ・ペットクラブを作り飼育のルールを制定しているが、守らない人がいる。そういう人になかなか注意しにくいなど、ペット問題に関する意見交換を行った。



D

グループ

- 管理会社について
- 電気料金について
- 自主管理について

- ・管理会社を変更しても管理組合が賢くなって、リードしないと、本質的な問題は解決しないとの意見があった。
- ・電気料金を小口契約から大口契約に変更し、その差額を管理費に充当するのは有効であるとの報告があった。
- ・自主管理には相当な手間や労力を要し、それを担う人がいるかどうかことが重要であるとの意見があった。

小口契約 → 大口契約

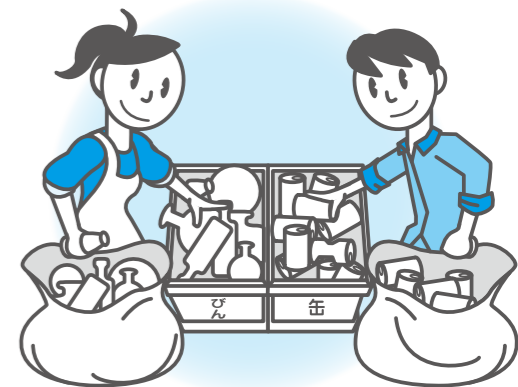


E

グループ

- コミュニティについて
- 総会運営について
- 大規模修繕について

- ・300戸から1000戸以上の大規模マンションのグループであったが、住民が一カ月に一回廃品回収を行うようにしたところ、顔見知りが増えて良かったとの報告があった。
- ・総会では、議長一任の委任状出席が多く、反対意見を言っても議長の意見が全て通ってしまうので、いかに多くの住人に関心を持ってもらうかが重要との意見があった。
- ・大規模マンションでは修繕にかかる費用も大きくなるので、業者の選定についてはその経過をガラス張りにする必要があるとの意見があった。



相談会 2月26日(日)開催

弁護士、建築士等の専門家による個別相談会を実施。法律相談6組、技術相談2組、管理一般相談2組の管理組合が問題解決のアドバイスを受けました。相談内容は、管理会社に関すること、住戸の目的外使用、大規模修繕工事の進め方、管理規約についてなどでした。

マンション耐震化緊急支援事業



申請できる方・・・対象建築物の所有者や管理組合

対象建築物・・・大阪市内にある地上3階建以上の民間非木造共同住宅
(昭和56年5月31日以前に建築確認を得て建築され、検査済証の交付を受けたものに限りです。)

耐震診断・・・補助額・・・耐震診断に要する費用の2/3以内
・・・補助金の限度額・・・1棟につき200万円

耐震改修設計・・・補助額・・・耐震改修設計に要する費用の2/3以内
・・・補助金の限度額・・・1棟につき400万円

注意

1. 建物全体での耐震診断が必要です。
2. 分譲マンションである場合は、管理組合等で補助事業実施にかかる議決を行ってください。
3. エキスパンションジョイントにより構造的に別棟となっているものについては、補助限度額を別棟として算定します。
4. 耐震改修設計は、実績報告にあたって、事前に設計内容について公的機関の評価・判定を受ける必要があります。

※紙面の都合上、省略している部分がありますので、詳しくはお問い合わせください。

お問い合わせ先

大阪市住まい公社 耐震・密集市街地整備支援課

TEL: 06-6882-7053 FAX: 06-6882-0877

リサイクル活動でコミュニティづくりを!

資源集団回収活動は、家庭から出る新聞、雑誌、ダンボール、チラシ、カタログ、包装紙、紙容器などの古紙や古布などの資源を、マンション管理組合や町会などの住民団体が、ボランティアで回収し、再生資源業者に引き渡すことにより、資源として活かすことができる活動です。

大阪市ではこの活動を促進するため支援制度を設けています。ぜひマンションのコミュニティづくりの一環としてご活用されてはいかがでしょうか。

支援の内容

- ・報奨金の支給 1団体あたり年額5,000円
- ・年間古紙回収量に応じた古紙再生品(奨励金)の支給

※支援を受けるには事前に団体登録が必要です。

お問い合わせ・団体登録受付窓口

お住まいの地域を担当する環境事業センター

支援制度に関するお問い合わせ先

大阪市環境局事業部家庭ごみ減量課

TEL: 06-6630-3259 FAX: 06-6630-3581

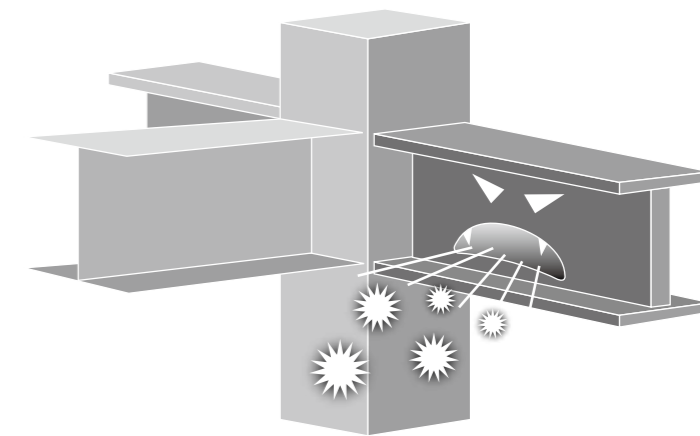


あなたのマンションは大丈夫!?

大阪市民間建築物吹付けアスベスト除去等補助制度

大阪市では、露出した吹付け材等の含有調査や対策工事の費用を補助するアスベスト除去等補助制度を設けています。対象となるのは多数の方が利用する部位や共用部位、メンテナンスで出入りする機械室・電気室で、調査は全額かつ上限金額(1試料あたり10万円、3試料以上25万円)まで、対策工事は3分の1かつ上限金額(戸建住宅20万円、その他100万円)まで費用を補助します。

補助には事前に現地確認が必要なので下記窓口までご連絡ください。



窓口(事前協議先)・お問い合わせ先

大阪市計画調整局建築指導部監察課

TEL: 06-6208-9318 FAX: 06-6202-6960

防犯カメラの設置及び運用に関するガイドライン

防犯カメラは、24時間撮影が可能であることから、犯罪の抑止効果が高いとされ、多くのマンションで設置されています。しかし一方で、個人のプライバシーが侵害されることがないように、十分留意する必要があります。

そこで、大阪市では防犯カメラを適正に設置・運用していただけるよう「防犯カメラの設置及び運用に関するガイドライン」を制定しています。「設置場所と撮影範囲」、「カメラ設置の表示」、「管理責任者の指定」、「画像データの保存・取扱い」等の留意事項のほか、「防犯カメラ管理規定」の参考例も掲載しています。

防犯カメラの適正な運用にあたりましては、ぜひこのガイドラインをご活用ください。

ガイドラインの詳細につきましては下記をご覧ください。

<http://www.city.osaka.lg.jp/shimin/page/0000107069.html>

お問い合わせ先

大阪市市民局市民部地域活動課地域活動グループ

TEL: 06-6208-7317 FAX: 06-6202-7073

