

**催しものガイド 令和5年度 大阪市マンション管理支援機構 主催**

# ナイトトーク & 基礎講座

**参加費 無料!**

### ナイトトーク (参加費無料)

マンションにお住まいの方同士で情報交換を行っていただけるイベントです。他の管理組合の活動を知ることで課題解決のヒントに繋がるかもしれません。また、弁護士や建築士がアドバイザーとして参加しますので、日頃疑問に感じていることについて聞いてみませんか。お仕事帰りに気軽にご参加ください。

**開催日時** 令和5年10月25日(水) 19:00~20:30

**定員** 30名  
(申込多数の場合は、初めて参加される方を優先して抽選を行います)

**開催場所** 大阪市立住まい情報センター 3階ホール

**申込締切日** 令和5年10月18日(水)

### 基礎講座 (参加費無料)

分譲マンションの管理に役立つ「基礎的な内容」のセミナーです。管理組合の役員の方だけでなく、分譲マンションにお住まいの方など、どなたでも参加いただけます。

**テーマ: マンションの暮らし方を考える**

**1日目 令和5年11月5日(日)**

①住民の高齢化の影響を考える ..... 大阪司法書士会  
②長期修繕計画について考える ..... 大阪市都市整備局(公社)大阪府建築士会

**2日目 令和5年11月12日(日)**

③総会の重要性について考える ..... 大阪弁護士会  
④資産価値の維持から考える ..... (公社)大阪府不動産鑑定士協会

**開催時間** 各日10:00~12:30(受付は9:30~)

**定員** 各日150名(会場100名、オンライン50名)

**開催場所** 大阪市立住まい情報センター 3階ホール

※いずれの催しも詳細は、ホームページやちらしをご覧ください。

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

## 支援メンバー瓦版 一般社団法人マンション管理業協会

### 住み心地や建物・設備 等 マンションにおけるバリューアップを図った事例や提案を大募集!

# 「マンション・バリューアップ・アワード(MVA)2023」

## ご応募受付中!! (10月31日 応募締切)

マンションの住み心地(居住価値)を高めるための取組みや提案、建物の資産性の維持・向上に向けた取組みや提案を広く募集し顕彰する「マンション・バリューアップ・アワード2023」へのご応募を受付中です。

募集要項	
<b>募集内容</b>	住み心地、建物・設備、安心・安全などマンションに関する全てのバリューアップ事例・提案を募集します。(コミュニティ活動、清掃美化活動に関する一工夫、大規模改修、防災訓練、収支計画 等)
<b>応募資格</b>	マンション管理組合、マンション管理会社、管理員、サークル等組織、マンション居住者、マンション管理士、設計事務所関係、不動産業について関心がある学生 等、どなたでも結構です。 ※今年度より、マンション管理会社&マンション管理組合の「共同応募」を応募者種別に新設しました。
<b>応募方法</b>	「(一社)マンション管理業協会」特設サイトのエントリーフォームから応募 <a href="https://www.kanrikyo.or.jp/award/">https://www.kanrikyo.or.jp/award/</a>
<b>応募期間</b>	2023年8月1日(火)~2023年10月31日(火)
<b>賞及び賞品</b>	グランプリ・・・1点 賞金 30万円(※各部門部門賞の最優秀賞) 部門賞・・・数点 賞金 各10万円 準部門賞・・・数点 賞金 各5万円 審査員特別賞・・・数点 他(Ex. 現場管理員・清掃員等・フロント・フロントマネージャーなど現場従事者にスポットがあたる事例 など) 注1: グランプリ受賞者には、グランプリ賞金30万円と部門賞賞金10万円の計40万円を授与します。 注2: ここでいうフロントマネージャーは、フロント業務の統括的な役割の方をいいます。
<b>発表方法</b>	ホームページ(「(一社)マンション管理業協会」サイト内)にて2024年2月下旬 公表予定

**お問い合わせ先** (一社)マンション管理業協会 担当: 総務部 山田(裕)・太田  
TEL: 03-3500-2721 Mail: [award@kanrikyo.or.jp](mailto:award@kanrikyo.or.jp)

## 大阪市マンション管理支援機構の構成団体

### 公共団体等

- 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
- (公社)大阪府不動産鑑定士協会
- 近畿税理士会
- (公社)大阪府建築士会

### 民間事業者団体

- (一社)マンション管理業協会 関西支部
- (一社)不動産協会 関西支部
- (一社)マンションリフォーム推進協議会 近畿支部
- 大阪ガスマーケティング(株)

マンション管理支援機構 編集発行/大阪市マンション管理支援機構 0648018232 〒5300041 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14階

- 大規模修繕工事見学会報告 ..... ①②
- マンション管理フェスタ ..... ③④
- マンション管理基礎セミナー ..... ⑤⑥⑦⑧
- 管理組合交流サロン
- 「まんかんサロン」の報告 ..... ⑨
- 管理組合だより ..... ⑩
- 催しものガイド ..... ⑪
- 支援メンバー瓦版 ..... ⑪



より快適なマンションライフを応援します。

# らいいんあぶ

VOL. 70  
2023.10.1

## 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  
(Osaka Metro堺筋線・谷町線・阪急電鉄[天神橋六丁目]駅3番出口すぐ)

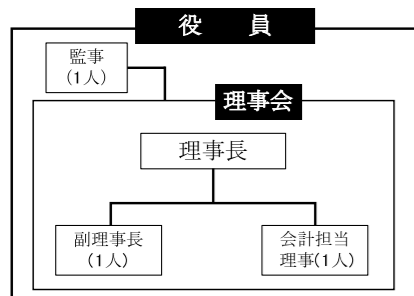
TEL.06-4801-8232 FAX.06-6354-8601 <http://www.osakacity-mansion.jp/>

〈平日・土曜〉9:00~17:00 〈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

# 大規模修繕工事見学会実施報告

## 「自分たちのマンションは自分たちで管理」の強い思いで結束組合員の6割が修繕委員会に参加!

- 見学会
  - 【実施日時】 2023(令和5)年8月27日(日)13:30~16:30
  - 見学したマンションと工事概要
    - 【マンション名】 エスリード北田辺第2
    - 【所在地】 大阪市東住吉区
    - 【概要】 2001(平成13)年竣工  
鉄筋コンクリート造  
地上8階・総戸数26戸
    - 【工事内容】 共通仮設・外部足場組立・下地補修  
シーリング・タイル張替え・防水工事・塗装工事
    - 【工期】 2023(令和5)年7月1日~11月10日(予定)
    - 【役員構成と任期】 任期1年、輪番制、役職は理事会で互選



### 新・旧の理事長が協力して、「自分たちのマンションに関心を持ちましょう!」と1年がかり工事計画を見直し

現場見学に先立ち、管理組合の理事長、修繕委員長から管理組合の取組みをご説明いただきました。

#### 1. マンションは素人の集まり、納得感が大切

##### 【理事長】

2年前までマンション管理に全く無関心でしたが、不都合を感じることはありませんでした。3年前に大規模修繕工事を管理会社から提案され、2年前の通常総会で設計監理方式の大規模修繕工事の計画が決議されました。管理会社が呼び掛けて修繕委員が募集され、軽い気持ちで応募したところ、応募が自分一人だと知り、新旧の理事8名に「自分達の財産を一緒に考えましょう!」と呼びかけて9名で修繕委員会を立ち上げました。しかし、何をすべきなのかわかりませんでした。

設計・監理会社(以下、「コンサルタント会社」という)が決まり、施工会社の公募が始まりましたが、知識がない修繕委員会は何もできず、誰がどのように決めるのか不安でした。「わからないことが一番不安」との思いから、見積もりに参加した施工会社やコンサルタント会社、管理会社にい

ろいろと質問をしましたが、合点がいきませんでした。

昨年5月(公財)マンション管理センターの電話相談で、管理組合が工事の進め方に納得できるようコミュニケーションづくりからやり直してはどうかとのアドバイスを受け、(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター(住みいるダイヤル)、大阪市立住まい情報センターや(公社)大阪府建築士会の相談を利用して、情報を集めました。内定した施工会社と工事請負契約の調印直前でしたが、修繕委員会で工事に納得ができないのなら立ち止まって再考しようと契約調印を取りやめました。これを機に修繕委員会の結束は一層強まり、同年6月の臨時総会でコンサルタント会社の契約解除を決議し、同年9月の通常総会で新たなコンサルタント会社との契約が承認されました。また、役員交代で修繕委員長だった私が理事長になり、前任の理事や監事にも修繕委員会に参加いただくことで更に強い結束が生まれました。一人で思い悩まず、仲間を増やして透明性のある活動をすることが大切とのアドバイスを実践し、管理会社とも良好な関係を維持して、組合員の6割が参加する修繕委員会で力を合わせて大規模修繕工事を進めています。



#### 2. 気負わない活動で、全員参加の修繕委員会

##### 【修繕委員長】

修繕委員長を頼まれたけれど、管理会社がすべてしてくれると考えていましたので、自分たちが主体となって大規模修繕工事を進めるとは考えもしませんでした。大変しんどいことですが、みんなで一緒に気負わず活動していくうちに徐々に楽しくなってきました。

##### 委員長の役割

1. みんなの意識を改革する  
共用部分も自分達の家だと理解してもらえるよう啓蒙
2. 情報を迅速に共有する  
グループLINEの利用
3. 住民とプロとの橋渡し役をする  
素人(修繕委員会、住民)とプロ(コンサルタント会社や施工会社)の良好な関係維持のため、迅速に対応
4. 信頼関係を構築する  
お互いに労いや感謝の言葉を掛け合って仲間意識を育む

#### 3. コンサルタント会社からの説明

建物の劣化診断の追加調査と工事履歴を整理し、修繕の優先順位が明確で合理的な修繕計画の作成に努めました。また、施工業者の公募でも修繕委員会で議論して公正な条件を決定しました。

追加調査の実施や高品質の建築資材を使って工事の質を向上させましたが、総工費は以前の会社の予定額とほぼ変わらずに収めることができました。

##### 修繕計画の留意点

1. 建物の劣化診断で追加調査を行って、現状把握を徹底する
2. 施工済の工事を除外して効率的な工事を設計する
3. 外壁は高弾性塗料、タイル面の浸透性撥水剤塗布で外壁等の耐久性性能を向上して長寿命化する

作業現場の写真を豊富に使った丁寧な進捗説明がありました。

#### 4. 施工会社からの説明

屋上の防水工事の状況やタイル面の撥水実験、外壁の試験塗装などを見学しました。

工事概要の説明では、私物が多く置かれるバルコニーの片づけが徹底されており、夏の工事にも関わらず空調機の室外機は取り外さず、快適な生活環境で工事が進んでいると説明がありました。

ほかにも、工事ごとに作業員が変わるため、不審者と区別するためのセキュリティに万全を期していることや、足場の解体前に住民アンケートで意見を聞いてから解体するなど作業手順も詳細に説明を受けました。

#### 5. 質疑応答

##### コンサルタント会社の探し方

専門家のアドバイスを求めて訪問した(公社)大阪府建築士会で親身に迅速に対応いただけたことから、安心して対応いただいた建築士にお願いすることにしました。

##### 施工会社を決めた理由

見積金額で1次選考を行って面談会社を絞り込みました。面談で誠実性が伝わってきたので、みんなで話し合って今回の施工会社に決めました。

他にも、設計監理方式とした理由や業者の公募条件など様々な質問が相次ぎました。

#### 6. 管理組合から参加者へのアドバイス

1. 一人で活動しない。管理組合はコミュニケーションが大切。
2. 納得できる工事の実現には、労力を惜しんではいけない。
3. 管理組合が主体的にマンションを管理し、そのお手伝いを管理会社に依頼していることを肝に銘じて、管理会社に依頼することをしっかり選別する。

無関心だったことは反省し、組合員一人一人が関心を持って取り組むことの必要性を認識することが大切です。

#### 7. さいごに

参加者のために様々な情報を提供いただきました管理組合の理事会、修繕委員会、(株)南建築設計事務所、(株)日進工業の皆様にお礼申し上げます。



主催：大阪市マンション管理支援機構

# マンション管理

# フェスタ2023

日時 令和5年9月10日(日)  
12:00~16:00

場所 大阪市立住まい情報センター  
3Fホール

## マンション管理の情報がいっぱい! 体験!発見!安心!

「マンション管理フェスタ」は様々な団体の協力を得て2年に1度開催しています。VRゴーグルを利用した消防訓練やオンライン理事会の体験コーナー、専門家とおしゃべりコーナー、市内のマンションの様々な取り組みを紹介するパネル展示、マンション管理に役立つ情報コーナー、クイズラリーなど、盛りだくさんのプログラムで、参加いただいた皆さまにお楽しみいただきました。



## フェスタイベント

### マンション自慢

(令和4年度大阪市ハウジングデザイン賞特別賞受賞)  
東急マンション弁天町管理組合

マンション管理の優れた実践が評価され、東急マンション弁天町管理組合が昨年度の大阪市ハウジングデザイン賞特別賞を受賞しました。居住者間の親睦を図るための行事を実施したり、修繕委員会を設置して専門家の意見を聞きながら大規模修繕工事を行うなど、管理会社任せにしないマンション管理組合運営の体験談を写真を交えて発表しました。



### 体験イベント

VRゴーグルを使った消防訓練の体験  
協力:大和ライフネクスト(株)

今回のテーマの一つである「体験」は、ゲーム感覚の楽しいイベントとして、VRゴーグルを装着した仮想空間での消防訓練や音声入力で行うオンライン理事会を実施しました。



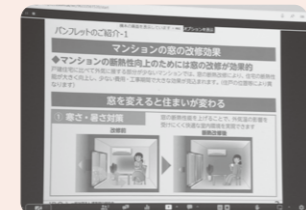
オンライン理事会の体験  
協力:(株)ラージヒル



### 情報提供

省エネ改修事例の紹介  
(一社)マンションリフォーム推進協議会

外断熱改修の効果や国の補助制度を工事の実例を交えて紹介。



マンションの窓断熱改修事例を紹介。  
マンションの窓断熱の改修事例を紹介。



マンションの窓断熱改修事例の紹介  
(一社)建築開口部協会



大阪市の分譲マンション管理計画認定制度  
大阪市都市整備局

昨年4月に開始したマンション管理計画認定制度を案内。

## 専門家とのおしゃべりコーナー

大阪市マンション管理支援機構の専門家団体とお話ができるコーナー。漏水事故の相談やインボイス制度、大規模修繕工事に至るまで日々の困りごとを気軽に相談できるとあって、多くの方が利用されました。

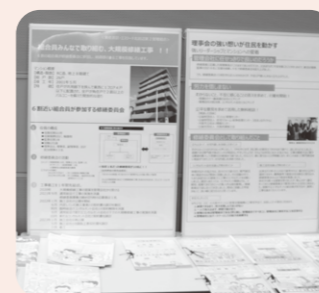


- 大阪弁護士会 ●大阪司法書士会
- 大阪土地家屋調査士会
- (公社)大阪府不動産鑑定士協会
- 近畿税理士会 ●(公社)大阪府建築士会

## マンション管理組合の取り組み紹介

今回は、組合員の6割が修繕委員会に参加して大規模修繕工事を行っている組合の活動をパネルで紹介しました。

- エスリード北田辺第2管理組合



## みんな楽しめる

### 体験コーナー



- 大和ライフネクスト(株)

VRゴーグルを使った消防訓練体験は、ブースでも継続して実施し、多くの方が体験されました。

## お役立ち情報コーナー

省エネ改修事例がイベントでも紹介されており、来場者は各ブースを訪れて、相談や情報を収集をされていました。



- (一社)マンション管理業協会 関西支部
- (一社)マンションリフォーム推進協議会 近畿支部
- 大阪ガスマーケティング株式会社
- (独)住宅金融支援機構 近畿支店
- (公財)マンション管理センター 大阪支部
- 大阪市

## 会場を回ってのお楽しみ!

## クイズラリー



会場内の3つのポイントに設置したクイズに解答して、ガラガラ抽選で防災リュックなどの防災グッズをプレゼント。あると便利なお役立ちグッズがもらえるとあって、多くの方にご参加いただきました。

講座1

マンションの適正な管理を学ぶ
~快適なマンションライフを目指して~

快適に暮らすための
マンション特有の基礎知識



〈講師〉
公益社団法人
マンション管理センター
大阪支部長
西田 俊一
(にしだ としいち)

■適正なマンション管理のために
(マンション管理適正化指針)

【マンションの管理の適正化の推進に関する法律を改正(令和2年6月)】

- 国がマンションの管理の適正化の推進を図るための基本方針を策定
• 地方公共団体が基本方針に基づきマンション管理適正化推進計画を策定(任意)し、管画認定制度を開始
• 地方公共団体が必要に応じて、管理組合に対して、指導、助言等を実施

【マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針】

三.管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針(マンション管理適正化指針)に関する事項の抜粋

1.マンションの管理の適正化の基本的方向

- (1)マンション管理の主体は管理組合
(2)区分所有者等は管理組合の一員として、管理組合の運営に積極的に参加する
(3)問題解決のため、管理組合は主体性を持って適切に対応する(専門的知識を有する者の支援)
(4)外部の専門家を管理組合の管理者等または役員に就任させる場合の区分所有者等による監視・監督の強化

2.管理組合が留意すべき事項

3.マンションの区分所有者等が留意すべき事項

4.管理委託に関する事項

■マンションの基礎知識

1.マンション管理の枠組み

マンション管理の関係法令等の主なもの

民法、建物の区分所有等に関する法律、マンションの管理の適正化の推進に関する法律、マンション標準管理規約、マンション標準管理委託契約書

2.区分所有とは

区分所有権は、壁、床、天井等で囲まれ、構造上区分され、利用上の独立性があれば設定できます。

3.管理組合とは

マンション管理のために区分所有者全員で構成する組織。区分所有者は管理組合を脱会できず、区分所有者でない者は組合員になりません。

4.専有部分と共用部分

標準管理規約に専有部分と共用部分の範囲が定められ、どちらか不明な部分は確認の意味からも管理規約で定めることが重要です。

5.共用部分の管理

管理組合が行う管理の対象は、建物の共用部分、並びにその敷地及び附属施設です。

イ.共用部分の管理

共用部分の管理に関する事項は、管理規約で定めることができ、定めがなければ総会の決議(普通決議)を行います。ただし、保存行為(比較的軽度な維持管理)は、区分所有者が行うことができます。

ロ.共用部分の負担

負担が出た場合は持分割合(専有部分の床面積割合を基本)に応じて管理費等の負担をしなければならず、負担割合は管理規約で別に定めることができます。

ハ.専用使用权がある共用部分

特定の区分所有者が使う部分(バルコニー、テラス等)は、専用使用权のある共用部分として、日常的な管理は専用使用する区分所有者が行います。しかし、共用部分なので、勝手に取り替えたり改造はできません。

■暮らしの基本ルール(管理規約とは)

1.管理規約の基本

前もって決められる事項を文書化したもの。

イ.管理規約で定められる事項

建物またはその敷地もしくは附属施設の管理または使用に関する区分所有者相互間の事項です。

ロ.管理規約の平衡性

改正する場合は、組合員相互間の利害の平衡性が図られなければなりません。

ハ.管理規約の改正

管理規約の設定、変更、または廃止は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議によって行います。この議決権割合は絶対に守らなければなりません。また、改正が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすときは、その承諾を得なければなりません。

※特別の影響とは

規約の設定、変更等の必要性及び合理性とこれにより受ける当該区分所有者の不利益を比較衡量して、当該区分所有者が受忍すべき程度を超える不利益を受けると認められる場合

ニ.管理規約の効力

中古で購入した区分所有者、も賃借人も守らなければなりません。

2.管理規約の改正時期

イ.法律・標準管理規約が改正されたとき

ロ.管理規約の内容が守れなくなったとき

ハ.管理規約の内容が組合内で解釈が異なる意見が出たとき

ニ.マンションの将来における適正な管理の備えとして

■円滑な管理組合運営のために

1.管理組合の組織

■構成員(区分所有者)

■最高意思決定機関(総会)

■執行機関(理事会)

2.役員を選任

管理組合が業務を行う上で必要と思われる組織を管理規約に規定し、総会で組合員の信任によって選任されるため、役員には組合員のために誠実にその職務を遂行する義務があります。

※マンション標準管理規約の令和3年6月改正で、理事会決議で理事長、副理事長及び会計担当理事を解任が可能になりました。

3.役員の職務・権限

役員の名称、人数、任期、各役員の権限、義務等を管理規約に定めます。

4.管理組合の業務

管理組合では、具体的に規定された管理規約に従って管理を行います。専門家(マンション管理士、弁護士、建築士等)からアドバイスを受けることは、業務の遂行上効果的です。

5.総会の運営

管理組合の業務は理事会が執行し、執行状況を監事が監視します。理事会の業務執行は、全組合員が出席して議決権を行使する総会で、認めることになります。総会は、管理組合の最高意思決定機関であり、総会の運営手続きが大事になります。

建物の区分所有等に関する法律に準じて、各マンションの状況に応じた規定を管理規約で定めましょう。

①総会の手続き

②総会での議決権及び議決権の行使

③総会での議事運営

マンションの暮らし方を学ぶ

講座2

管理組合の会計を学ぶ

インボイス制度がスタート!!
管理組合会計への影響について



〈講師〉
近畿税理士会
泉 洋平
(いずみ ようへい)

■管理組合会計について
管理組合の会計は原則、管理規約等で規定されています。

①特徴

【予算準拠】総会で承認された収支予算に則り、その業務を遂行【目的別管理】「日常の維持管理」である一般会計と、「大規模の修繕管理」である修繕積立金会計に区分管理して処理

②会計原則(企業会計の一般原則に準拠)

- 真实性の原則:会計の最高規範
• 正規の簿記の原則:全ての取引について正確な会計帳簿を作成する必要があり、網羅性、検証性、秩序性が求められる
• 明瞭性の原則
• 継続性の原則
• 重要性の原則
これらの原則に従って毎月の会計処理を行い、年度末の決算を迎えます。

③月次収支と決算監査の注意点

(残高照合)「通帳残高」と「帳簿残高」を突き合わせ
(入出金の確認)末日の「まとまった金額の入出金」の有無の確認は、横領等の早期発見や防止に効果的
(未収入金の確認)発生していれば決算までの解消に努める
(請求書の内容)請求書の確認や相見積もりは金額の妥当性を検証するのに効果的
(資産購入)一定金額以上は理事会の決議事項とルール化すれば、不正行為防止に効果的
(経費の増減)前年と比較して大幅な増減があれば、その原因追究
(予算との比較)超過や未達項目の原因追究は、次年度の予算案の作成に役立つ

④年度毎に作成する会計書類

(収支計算書)「収入」と「支出」を集計し、「実額」と「予算」の乖離を検証する
(貸借対照表)年度末の資産、負債等を集計し、財政状態を確認する
(収支予算書)翌年度の「収入」と「支出」の予算組みをする
会計書類の保存期間を規約等で定めたり、引継ぎ資料を電子化すれば省スペース化や劣化防止にもなります。

■管理組合と税金について

①法人税等(国税・地方税等)

継続的に収益事業を営んでいる管理組合は、その収益事業の所得(収入-経費)に法人税等が課税されます。

(例示)

- 不動産貸付業(携帯基地局等の設置)による収入
• 駐車場業(区分所有者以外の非区分所有者の駐車場利用料)の収入
<駐車場業(収益事業)とみなされる前提条件>
• 管理規約で非区分所有者も駐車場使用が可能となっている
• 非区分所有者の駐車場利用料は、管理費または修繕積立金に充当し、区分所有者へ分配しない

●ケース1

- 利用者募集を広く行い、使用許可に条件を設けず申込み順とする
• 使用料金、使用期間などの貸出し条件も、区分所有者と非区分所有者が同一
⇒市中の有料駐車場と変わらず、全てが収益事業

●ケース2

- 区分所有者の使用希望がない場合に限って、非区分所有者の利用募集を行い、申込みがあれば使用を認める

- 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
⇒区分所有者のための共済的な事業と余剰スペースを活用した事業を行っており、余剰スペースを活用した事業のみ収益事業に該当する(区分経理が必要)

●ケース3

- 区分所有者の使用希望がない場合であっても、非区分所有者に対する積極的な募集は行わない
• 非区分所有者から申し出があり、空き駐車場があれば、短期的な利用を許可する
⇒臨時的かつ短期的な貸出しであり、非区分所有者への貸出しは独立した「事業」とはいえず、全て非収益事業

収益事業に該当する場合、各関係機関への届出が必要なうえ、所得がマイナスでも均等割(地方税)の納税義務があります。また、収益と非収益に区分した「決算書」や「申告書」の作成も毎年必要です。

②消費税等

法人税等の収益事業のうち、課税売上げに係る消費税額と課税仕入れ等に係る消費税額を抽出し、それを控除(差引)したものが納付する消費税額です。

【令和5年10月1日から適格請求書等保存方式(以下、「インボイス制度」という)が開始】

●制度の概要とポイント

金銭等の支払時、課税仕入れ等に係る消費税額の控除を受けるため適格請求書等(以下、「インボイス」という)が必要になります。適格請求書発行事業者は、取引の相手方である課税事業者から求められた場合にインボイス等の交付及び写しの保存が義務付けられます。免税事業者(課税期間の課税売上高が1000万円以下)やインボイスを発行できない事業者からの仕入れや経費の支払いについて、その消費税額の控除ができず、消費税額の納付が増えることとなります。

事業者側からすれば納税負担が増えるため、これまで免税事業者であった管理組合に対し、消費税額部分の減額等を求めてくる場合があるかもしれません。

《インボイスの番号取得について》

これまで免税事業者であった管理組合は、インボイスの番号取得に対して慎重な検討、選択が必要です。

- 免税事業者を選択した場合、消費税の申告納税は必要ないが、取引相手の課税事業者から減額要請等の可能性がある
• インボイス番号を取得して課税事業者を選択した場合、消費税の申告と納税の必要がある

【インボイス制度開始にあたっての管理組合への影響】

基本的には収益事業を行っている管理組合が、その収益に対する代金を受け取る時にインボイス制度の影響が出てくる可能性があると思われます。

その他、消費税の申告方法(一般課税や簡易課税、2割特例等)については、下記のホームページをご参照ください。

国税庁ホームページ



講座3

適正な管理を進めるための制度を学ぶ

マンション管理計画認定制度が開始され 事前相談件数も増加傾向



〈講師〉  
大阪市都市整備局  
住宅政策課担当係長  
黒田 佐知子  
(くろだ さちこ)

■マンション管理計画認定制度とは

●マンション管理計画認定制度の狙い

全国的に、マンションの老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化に向けた取組の強化が喫緊の課題となっており、マンションの管理の適正化の推進に関する法律が改正されました。これを受け、大阪市では令和4年4月から管理計画認定制度を開始しています。本制度によって以下の効果が期待されています。

- ①管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取り組みの推進
- ②管理計画認定を受けたマンションが市場で高く評価
- ③周辺地域の良好な居住環境の維持向上にも寄与

●全国の認定実績

令和5年6月末現在の管理計画認定を受けたマンションは全国で96件です。

また、認定を受けた全国のマンションの築年数による極端な偏りはなく、築30年以上が全体の35%を占めています。

●管理計画認定を受けた場合のメリット

<独立行政法人 住宅金融支援機構>

- ①フラット35の融資利率が当初5年間引き下げられる  
⇒中古市場で評価されることによる資産価値の向上
- ②マンション共用部分リフォーム融資の金利が引き下げられる
- ③すまい・る債の利率が上乘せされる

<マンション長寿命化促進税制>

管理計画認定を取得して一定の条件を満たしたマンションが大規模修繕工事を行った場合、翌年度の建物分(100㎡分まで)の固定資産税が1/3(大阪市の場合)減額される

■大阪市の管理計画認定制度

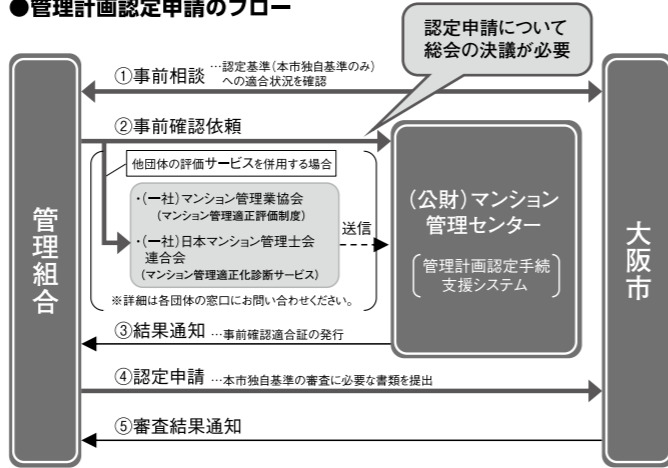
●管理計画認定の認定基準

認定基準	確認対象書類
<b>1.管理組合の運営</b>	集会(総会)の議事録の写し
管理者等が定められていること	
監事が選任されていること	
集会が年1回以上開催されていること	
<b>2.管理規約</b>	管理規約の写し
管理規約が作成されていること	
マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること	
マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付(または電磁的方法による提供)について定められていること	
<b>3.管理組合の経理</b>	・直前の事業年度の集会(総会)において決議された管理組合の貸借対照表及び収支計算書 ・直前の事業年度の各月において組合員が滞納している修繕積立金の額を確認することができる書類
管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること	
修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと	
直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3か月以上の滞納額が全体の1割以内であること	

4.長期修繕計画の作成及び見直し等	
長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること	・長期修繕計画の写し ・集会(総会)の議事録の写し
長期修繕計画の作成または見直しが7年以内に行われていること	
長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること	
長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと	
長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと	
長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること	
長期修繕計画に基づき、大規模修繕工事を計画的に実施していること*	・長期修繕計画の写し ・大規模修繕工事の工事請負契約書及び領収書の写し
5.その他	
大阪市マンション管理支援機構への登録を行っていること*	—
定期的な防災訓練の実施を含む複数の防災対策を講じていること*	・定期的な防災訓練の実施が確認できる書類の写し ・管理組合の広報誌等
マンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること	・表明保証書等
昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手したマンションにおいては、耐震診断を実施していること。なお、耐震性が不足する場合は、耐震改修や建替等について、管理組合で議論をしていること*	<S56.5.31以前> ・耐震診断結果 ・総会や理事会の議事録の写し等 <S56.6.1以降> ・確認済証や検査済証

\*は大阪市の独自基準

●管理計画認定申請のフロー



講座4

ITの利活用を学ぶ

管理組合活動における IT利用の考え方



〈講師〉  
一般社団法人  
マンション管理業協会  
川田 晶彦  
(かわだ あきひこ)

■ITを活用した総会の開催について

●令和3年6月のマンション標準管理規約(以下、「標準管理規約」と言う)改正の内容

(標準管理規約とは)

マンションの維持・管理・その他住民が快適かつ安全に生活を送るための基本的なルールを定めた管理規約を作成、変更する際の参考になるように国土交通省が標準モデルとして作成したもので、各管理組合がマンションの実態に応じて制定する管理規約のガイドラインとして活用することを目的としています。

【ITに関する主な改正部分】

◎標準管理規約(単棟型)

第2条(定義)10号、11号

ITを活用した総会等の会議に用いる「WEB会議システム等」を追加

◎標準管理規約(単棟型)コメント

第43条関係(第1項関係)、第52条関係

WEB会議システム等を用いて会議を開催する場合における通知事項の「開催方法」について、アクセス用のURL送付や、なりすまし防止として考えられる対策を記載

第46条関係、第53条関係

WEB会議システム等を用いて総会に出席している組合員が議決権を行使する場合の取り扱いを記載

第47条関係、第53条関係

WEB会議システム等を用いての会議の実施が可能であること及び定足数を算出する際のWEB会議システム等を用いて出席した組合員の取り扱い等を記載

ITを活用した総会・理事会開催が可能であることを明確化する観点から改正が行われたもので、これに伴って各管理組合の管理規約を変更しなくても、ITを活用した総会・理事会の開催は可能です。しかしながら、管理組合全体の意識を共有するためにも標準管理規約を参考とした管理規約の変更が望まれます。

●開催方法の種類

総会は、マンションの集会室や公民館等に区分所有者等が一堂に会する形態で行われる(リアル総会)が一般的ですが、ITを活用した総会には大きく2つの方法があります。

(1)リアル+オンライン併用型

従来のリアル総会と当該リアル総会の場に在所しない区分所有者等がWEB会議システム等を用いて遠隔からこれに出席し、議決権行使・質疑等することを許容する方法

(2)オンライン総会

区分所有者等がすべてWEB会議システム等を用いて総会に出席する方法

総会の開催方法は、各管理組合の態様を踏まえ、望ましい手法が検討されるべきで、IT格差への配慮の観点から、物理的な会場への出席機会を希望する区分所有者の出席機会が失われないように留意が必要です。

●開催しやすいITを活用した総会

<リアル+オンライン併用型開催の準備>

(1)会場の準備

マンションの集会室や公民館等の実際に出席する組合員の会場を準備

(2)オンライン出席者用のWEB会議の準備

①端末

・セキュリティ(ウイルスへの対策やプライバシーの保護等)の確保が必要

②インターネット回線

・開始から終了まで、継続して品質維持ができることが必要

※公民館等でインターネット環境が整っていない場合、ポケットWi-Fiやスマートフォンのデザリング機能の利用を準備する

③ソフトウェア(アプリ)

④カメラ

- ⑤音響機器(マイク・スピーカー)
- ⑥画面(モニター)

区分所有者等でITに詳しい方や管理会社に委託している場合は管理会社に相談して準備しましょう。

●開催中の留意点

(1)ソフトウェア(アプリ)の録画機能について

議事録作成等のため録画する場合は事前に出席者に通知(開催方法を細則に規定することも考えられる)。

(2)オンライン出席者の本人確認の方法

・WEB会議に入るためのパスワードを出席希望者に通知し、関係のない人が入れないようにする等

(3)オンライン出席者からの質問の受付方法

・画面を通じて挙手またはWEB会議システムの機能を利用する等

(4)オンライン出席者の議決権行使の方法

・上記(3)同様

(5)通信障害が発生した場合の取り扱いについて

【例1】総会の開会前に通信障害が発生

・大規模(大半がアクセス不可):総会のやり直し  
・一部がアクセス不可:オンライン出席者側の問題であれば欠席扱いとし、開催途中に参加可能となった場合については、その審議より出席扱いとする

【例2】総会開催中に通信障害が発生

・大規模(大半がアクセス不可):復旧目途が立たなければ、決議のやり直し(総会のやり直し)  
・一部がアクセス不可:オンライン出席者側の問題であれば、当該決議について定足数にカウントせず、通信が復旧した後の議案審議より定足数にカウントする

●マンションの管理の適正化の推進に関する法律の一部改正の背景

ITの急速な発達に伴う区分所有者等のIT環境が大きく変化することで、管理組合の多様化するニーズや負担軽減への対応、さらにマンション管理業者の管理事務における生産性向上などの課題に対して、ITの活用推進に向けた取組が重要であるため。

●マンション標準管理委託契約書の改訂について

国土交通省でマンション標準管理委託契約書の改訂が検討されています。

<ITに関する主な改定案>

第25条(ITの活用関係)の新設

- 別表1 事務管理業務
- 2 基幹事務以外の事務管理業務
- (2)総会支援業務
- 七(新設)

■管理会社から見たITの活用に関する調査結果

※当協会が会員管理会社355社に実施したマンション管理トレンド2022から出典

●AI・IoT等先進技術を導入する際の課題に多く寄せられた回答

- ・導入コストが高い
- ・IT導入の旗振り役を担う人材がいない
- ・従業員がITを使いこなせない

●ITの活用、書面の電子化等の導入状況への回答

・会議場にインターネット環境が整備されていない  
・管理組合でパソコン等の用意が困難  
等の理由から多くの会員社が検討中と回答しており、ITの活用、書面の電子化が進んでいない現状がうかがえます。

●IT重説(重要事項説明書)や書面の電子化等を導入、または検討する上での課題に多く寄せられた回答

- ・管理組合・本人の同意(承諾)
- ・導入コスト
- ・従業員への教育・研修(従業員のITへの理解)

# 管理組合 交流サロン 「まんかんサロン」の報告

●令和5年7月17日(月・祝) 11:10~12:30 ●大阪市立住まい情報センター 3階ホール

分譲マンションにお住まいの方同士が自由に情報交換をしていただける交流サロンを開催し、新型コロナ禍の昨年を上回る18名の方が参加されました。

専門家が進行して、大規模修繕工事の進め方や理事会運営、管理会社との付き合い方など日々疑問を感じておられた組合活動について幅広く意見交換をされました。

参加者には理事長や理事、専門委員として活動しておられる

方が多かったため、お互いの悩みに真剣に耳を傾け、アドバイスをしあって親睦を深めていました。

最後は各グループで話された意見を披露して、全員で共有しました。

終了後も熱心に語り合っておられるグループを今年も拝見しました。

## 発表内容

### A(主体的な管理活動について)

- 自主管理と管理委託のメリットや課題について意見交換を行った。
- 管理会社の対応が不満だからといって、住民だけで全ての管理業務を行なうことは現実的ではなく、管理会社との協力が重要。
- 管理会社との程よい緊張関係のためには、疑問を持つこと、専門家団体等に相談を行なうなどして知識を付けること、中でも価値観を共有できる仲間づくりが最も重要。
- マンションは自分たちの財産だとする意識づけとそのための継続的なコミュニケーションが重要。

### B(理事会運営について)

- 輪番制で短い任期で知識を付けることなく理事が交代している現状では、管理会社の活用に至らない。

### (合意形成について)

- 高経年マンションの場合の建て替えと長寿命化工事について、メリットや課題、実現可能性などの意見交換を行った。
- 大規模修繕工事における管理組合の利益と相反する立場に立つ設計コンサルタントに関して組合員に対する注意喚起の方法について、弁護士に意見を仰ぎアドバイスを受けた。

### C(管理会社との付き合い方について)

- 管理会社を変更して、管理費が節約できたうえ、管理会社との関係も良くなった事例に関して披露があった。

### (複合用途建物の管理について)

- 店舗部会と住居部会の協調、合意形成について意見交換を行った。



## まとめ

### アドバイザー

- 大阪弁護士会  
千葉 輝顕氏



ご自身が不合理だと感じることへの賛同が得られにくいと悩まれている方が、多くいらっしゃるように感じました。

どのグループでも話されていたのは、管理会社との関係。管理組合が管理会社へ依頼する業務を明確にルールとして明文化し、輪番制の理事の間で継続性、同質性を担保している取組みが披露されていたことが、他の管理組合でも参考になると感じた。問題意識を持った方が一人で管理会社と対決するのではなく、収集した客観的で簡潔な資料を組合員で共有して管理会社と交渉することが効果的だと思う。

- 公益社団法人大阪府建築士会  
南 直樹氏



今回際立ったテーマとして建替えを話し合ったグループがあった。仮住まいの手配や多額の工事費用など多くの問題を含んでおり、個々の状況に応じた慎重な対応が必要な難しいテーマだと思う。

また、どのグループにも共通していたのは、無関心な区分所有者への対応だった。

妙手はないが、大阪市マンション管理支援機構の登録特典「サポートブック+(プラス)」でも取り上げられているので、一読いただけたらヒントになると思う。

管理組合だより  
Vol.30

# ザ・ウエステージ大阪

大阪市の「マンション管理計画認定制度」の認定マンションの紹介



外観正面

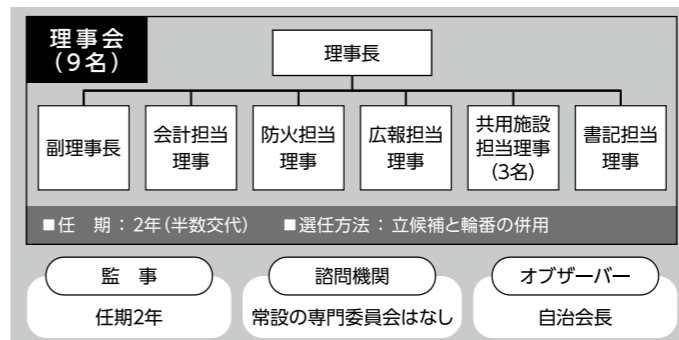


矢口理事長



正面エントランス

## 管理組合組織



当該マンションは40代、50代のファミリー層が多く、都心にも近く、200台以上収容できる駐車場設備を備えた便利なマンションです。ファミリー層と言えば、一般的には仕事も子育ても忙しい年代の方々ですので、マンションの管理に関心を持つ方は少ないと思われる。

また、役員も2年で交代していますので、継続した取り組みが難しいと思われるのですが、当該マンションでは通算で理事長職5年目の矢口理事長(以下、「理事長」という)がしっかりとリードされ、「マンション管理計画認定制度」(以下、「管理計画認定制度」という)と「マンション管理適正評価制度」(以下、「適正評価制度」という)を同時に認定取得されました。

その取組みやマンションの特徴について、理事長にお話を伺いました。

## 管理計画認定制度の取得に向けて

2021年11月ごろ、管理会社から「適正評価制度」と「管理計画認定制度」についての説明を受けた理事長は、「これからは管理の質がマンションの資産価値向上に繋がる」との思いを強くされました。管理会社と協力して、他の理事や区分所有者に資産価値向上に繋がることをわかりやすく繰り返し説明して、マンション全体の認定取得に向けた機運を盛り上げたそうです。仕事の関係上、大阪市内の様々なマンションを訪ねることが多い理事長は、ご自身でマンションの管理の状況をつぶさに見ていたことも管理の重要性に気づいた大きな要因だったと話されていました。美観上で注意すべき点や良いと感じたことは、ご自身のマンションの管理に活かされているそうです。

2022年は管理会社の事前評価の結果を基に「適正評価制度」と「管理計画認定制度」の同時申請に向けて、長期修繕計画の見直しや修繕積立金の引き上げ、国土交通省のマンション標準管理規約(単体型)に即した管理規約への改正を行ったそうです。

一般的に、個人情報保護の観点から対応が難しいと思われる入

## マンション概要

管理組合名：ザ・ウエステージ大阪管理組合  
建築年：2007年竣工(築16年)  
構造・階層：RC造、地上15階  
総戸数：住戸255戸  
管理方法：管理会社委託

参考  
(一社)マンション管理業協会ホームページ  
マンション管理適正評価サイト



大阪市ホームページ  
「分譲マンション管理計画認定制度  
認定マンション一覧」



居者名簿について、当該マンションでは、入居者の了解のもと、管理用名簿と緊急時連絡票の2種類を備え付けており、情報の更新も定期的に行っているとのこと、区分所有者や賃借人へのルールの周知が徹底されていると感じられました。

1年あまりの準備を終えた2023年1月、通常総会において両制度の申請が決議され、5月に「適正評価制度」で管理評価主要5項目中4項目で満点、管理評価総獲得ポイントで98ポイントを獲得されました。

同時に、大阪市の「管理計画認定制度」においても市内4番目の認定マンションとして登録されることとなりました。

## 区分所有者の利点

「適正評価制度」は1年で更新され、直近の管理状況が獲得ポイントで表示されることから、わかりやすい制度と思われる。これに対し、5年更新の「管理計画認定制度」は、建物の計画的な維持管理の備えとして、修繕積立金がしっかりと積み立てられており、必要な時期に必要な工事が行えることや、総会や理事会で民主的な管理運営がなされているといった「安心な住環境」が確保されているかどうかを確認する制度です。しかしながら、その内容を可視化することは非常に難しく、区分所有者にとっての利点がわかりにくいのも事実です。

そうしたことから、無関心になりがちな区分所有者への情報発信はとも大切で、積極的にコミュニケーションを取ることを念頭に活動していると理事長は話しておられました。

## 区分所有者の意識

「適正評価制度」や「管理計画認定制度」が、すぐに日々の暮らし方を便利にすることはありませんが、管理を怠ると住環境は徐々に悪くなり、やがては購入希望者が居なくなり処分にもなりかねません。

「日頃の意識が大切」と当該マンションでは、マンションの区分所有者だけで構成される自治会と管理組合が連携してレクリエーション活動も活発にされているそうです。

レクリエーション活動でマンション内のコミュニケーション力を高める一方、自治会長が理事会に参加して情報を共有するなど、マンションの状況を常にみんなで把握できる態勢を整えているとのこと。

また、当該マンションの不動産流通価格が上昇傾向にあることも、管理は「資産価値の向上につながる」との気運を高めることに役立っていると話されていました。

## さいごに

自治会との協力を継続しながら、生活マナーの向上にも取り組んでいきたいと話されました。

ごみの廃棄のルールを徹底できれば、ごみ処理施設の保守費用の節約が出来たり、駐輪台不足の解消に努めて美観を一層よくして便利な住環境を維持したいと語っておられました。

「最後に、このマンションの良いところは？」と尋ねたとき、「キレイなところですよ」と理事長が笑顔で答えられたのが印象的でした。