

”より快適なマンションライフを応援します”
MANSION LIFE UP

らいいいぶ あぶ

大阪市マンション管理支援機構 通信



トレンディ情報
インターネット接続環境の整備をサポート・・・①
管理組合だより《生野区・勝山東ガーデンハイツ管理組合》・・・②
カルチャープラザ
「第6回セミナー＆相談会」報告・・・③④
専門家からの提案・アドバイス 目からウロコの管理塾・・・④
判例教室 管理費の未納者を公表する立て看板の設置・・・⑤
広報紙の募集・公募債発行のお知らせ・・・⑥

マンションらいふあぶ 2002年10月1日発行 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階内

支援メンバー 瓦版

日本で唯一のマンションリフォーム団体 「無料相談窓口」を開設

— 他の団体に先駆け「倫理綱領」を制定・遵守 —
マンションリフォーム推進協議会は、当時の建設省他のご指導で設立された日本で唯一のマンションリフォームに関する業界団体です。今年から他の団体に先駆け、消費者にとっては一番の安心となる「倫理綱領」を制定、会員企業は遵守しなければならない事となりました。
診断・調査～設計～工事・監理～住設・建材メーカーに至るまで、「倫理綱領」を遵守する信頼と実績ある多くの会員企業が参加し、快適なマンションライフ実現のため、環境整備・体制整備・人材育成など、さまざまな課題を解決する活動を行っています。また、その活動は、この10年間で43冊もの報告書の発刊、数多くのセミナー開催などに表れています。

消費者向けには

- 定期的に東西で「マンションリフォームセミナー」を開催して、リフォームを成功させるポイントや、留意点を分かり易く解説しております。
- 「マンションリフォームをお考えの方のための無料相談窓口」を開設して、専有部・共用部リフォーム相談、診断・調査、業者(会員)紹介に関する相談を受け付けています。現在のところ、窓口は東京のみですがFAXで受け付けています。ご利用下さい。



【無料相談窓口のご利用方法】

定形の「相談票」に相談内容をご記入いただき、FAXで御送りください。窓口よりFAXで回答いたします。
FAX . 03 - 3265 - 4863
相談票は下記にご請求下さい。
近畿支部 TEL・FAX . 06 - 6202 - 7477
*ホームページからも取り出せます。

マンションリフォーム推進協議会
<http://www.repco.gr.jp>

大阪市マンション管理支援機構 登録募集中

登録組合には マンション管理の悩み解決!!
役立つ情報をお届けします

当機構は、一昨年6月29日、市内の分譲マンションの良好な維持管理を促進するため、公共団体、専門家団体、関連事業者団体の合計15団体が連携・協力し、設立しました。当機構では、大阪市立住まい情報センターが行う分譲マンション管理相談への支援、管理組合や市民の皆様方に対する分譲マンションの適正な維持管理のための情報提供および普及啓発事業などを実施するなど、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、当機構主催のセミナー・シンポジウムの開催情報や情報誌「マンションらいふあぶ」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らずには下記のような特典があります。

*ご登録後は、コンピューター処理を行いますが、すべて事務局内部資料として取り扱い、今後皆様への情報提供のための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。

お問い合わせ ☎ (06) 4801-8232

<p>特典1 タイムリーで新しい情報を載せた「らいいいぶ臨時号」を送ります</p>	<p>特典2 「マンション管理Q&A」を差し上げます</p>
<p>特典3 管理組合の広報活動に役立つツールを提供します</p>	<p>特典4 専門家相談の抽選倍率を優遇します</p>

催し物 ガイド

2002年度
大阪市マンション管理支援機構 <第7回 分譲マンション管理セミナー&相談会と管理組合交流会>
支援機構のこれまでのとりくみの中で、皆さんから他の管理組合との情報交換、交流の場を設定して欲しいなどの要望、意見が多く寄せられてきました。今回、その要望にお答えする管理組合の皆さん相互の交流会を企画しました。管理組合の日常活動の中での経験、悩みやアイデアなどについて、話し合っていた場として活用していただければと思います。また、恒例となったセミナーでは、快適なマンション生活をおくる上でのコミュニティの大切さをお話ししていただきます。別途、個別相談会も開催します。

11月24日(日) 10:30~16:40 ~参加費無料~

セミナー
13:15~14:50
講演 13:20~15:10 「マンション管理とコミュニティ形成」
講師 光華女子大学短期大学部生活環境学科助教授 平田 陽子

●定員/100名(先着順)
●申込締切/11月21日(木)
●会場/大阪市立住まい情報センター 3階ホール

管理組合交流会
15:10~16:40

●定員/60名(登録管理組合を優先し、申込み多数の場合抽選。原則、各管理組合1名)
●申込締切/11月17日(日)
●会場/大阪市立住まい情報センター 3階ホール

個別相談会
10:30~12:30
受付 10:15~

■法律相談 (6組)
■管理一般相談 (6組) 相談時間 1組30分
■技術相談 (3組)

●定員/15組(市内の分譲マンションを優先し、申込み多数の場合抽選)
●申込締切/11月17日(日)
●会場/大阪市立住まい情報センター 4階 住情報プラザ内相談室

■申込み方法/FAXか郵便

住所(〒)、氏名、年齢、マンション名、電話番号を明記のこと。また手話希望の有無と、交流会・個別相談会を希望される方は、相談の概要を記入し、下記へ。

FAX. (06) 6354-8601

●郵便の場合は
〒530-0041
大阪市北区天神橋6丁目4-20
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
「第7回セミナー&相談会と管理組合交流会」係

●お問い合わせは
TEL. (06) 4801-8232

催し物ガイド 支援メンバー瓦版

《管理組合》登録募集中

インターネット接続環境の整備をサポート！

「インターネットアクセスの円滑化に向けた共同住宅情報化標準」及び「合意形成マニュアル」「技術指針」が策定される！

今般、国土交通省が情報化社会に対応した住宅整備の観点から、特に都市部を中心として居住者が増加している共同住宅について、高速・超高速インターネットアクセスの円滑化を図ることを目的として「インターネットアクセスの円滑化に向けた共同住宅情報化標準（以下「情報化標準」という）」とあわせて「既存共同住宅のインターネット接続環境の整備に係る合意形成マニュアル」および「同技術指針」を策定しました。「情報化標準」では、住宅の所有者、居住者、管理組合等が情報化に際して共通に配慮すべき事項を示し、又、併せて、新築共同住宅における供給に際しての情報提供等のあり方、及び既存共同住宅のうち区分所有建物における区分所有者間の合意形成の進め方、並びに既存共同住宅における高速・超高速インターネット接続環境の整備工事に関する配慮事項についても示されています。

皆さんのマンションで、インターネット接続環境の整備を検討される場合、円滑な導入に向け、これらを参考にされてはいかがでしょうか。今号では、情報化標準についての抜粋を紹介いたします。尚、詳細内容については、国土交通省のホームページで公開されており、入手することができます。

国土交通省ホームページアドレス：http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha02/07/070719_.html

適用範囲

- ・この標準は、新築及び既存の共同住宅を対象とする。
- ・この標準は、常時接続による高速・超高速インターネットアクセス環境を享受できるよう住棟内ネットワーク配線を通じた高速・超高速インターネット接続環境を、住棟あるいは団地単位で整備（既存共同住宅における改善を含む。以下、接続環境の整備という）する場合を対象とする。
- ・この標準は、共同住宅の標準化に際しての基本的な考え方等を示すものであり、住宅供給事業者、その他の関係事業者、住宅の所有者、居住者、管理組合等に対し、何らかの義務を負わせ、又は規制を課すものではない。
- ・この標準は、情報化技術の進歩に合わせ随時見直すものとする。

標準内容

① 電気通信設備の仕様

団地敷地内へのアクセスライン、住棟内ネットワーク、住戸内ネットワークを構成する機器、配線および付属設備からなる電気通信設備は、共同住宅の所在地の情報通信基盤の整備状況を踏まえつつ、定額での常時接続の確保など利用のしやすさに配慮されていること。また、住棟内及び住戸内ネットワークを構成する機器等については、将来における機能更新への対応が容易なものであること。ただし、既存住宅においては、現状の建物・設備等の条件による制約、居住者の利用意向等や将来における再整備の可能性等を踏まえて整備方式及び仕様を決定することとなるため、該当する事項についてできる限り配慮されていること。

② サポート体制等

居住者が円滑にインターネットを利用できるよう、必要なサービス内容や適切なサポート体制等が整えられたインターネット接続サービスが選択されていること。

③ 管理

安定したインターネット接続環境が維持され、さらに将来の更新が円滑に実施されるよう、日常の維持管理、セキュリティ対策に十分配慮されていること。

④ 新築共同住宅の供給に際しての情報提供等

新築の分譲住宅や賃貸住宅の契約にあたり、入居予定者が電気通信設備や提供されるサービス内容の検討ができ、また入居後のインターネット利用が円滑に進むよう、広告、契約から引渡しまでの各段階で必要な情報が提供されること。また、新築の分譲住宅については分譲時に提示される規約案について必要な配慮がされていること。

既存共同住宅についても、接続環境が整備されている場合においては、売買等に際して必要な情報等が提供されることが望ましい。

⑤ 区分所有の既存共同住宅における管理組合による合意形成の進め方

区分所有者の既存共同住宅において接続環境の整備を行う場合、管理組合は適切な整備方式等の選択に向けて、必要な情報収集及び予備的調査、居住者及び区分所有者の意向把握と広報を行い、区分所有者間の合意形成を図ること。

⑥ 既存共同住宅における接続環境の整備工事

接続環境の整備にあたっては、建物の安全性、美観性の確保に配慮されるとともに、既存設備の機能障害をきたさないよう、適切な工事が行われること。さらに、ネットワーク機器は、安定して稼働できる環境に設置されること。

⑦ 管理組合等による接続環境の維持・向上

インターネット接続環境の管理段階においては、管理組合等は電気通信設備の仕様情報の保管に十分配慮するとともに、居住者等の意向、インターネットに係る技術やサービスの動向を把握し、常にインターネット接続環境の維持・向上に努めること。



委託管理から突然、自主管理に 価値ある経験を経てまた委託管理へ



今回は、委託管理から自主管理、そしてまた委託管理へ移行しようとしている生野区の勝山東ガーデンハイツを訪問。その経緯などをお話いただき、自主管理のむずかしさ、問題点、さらに成果などお聞きしました。

マンション概要 所在地：大阪市生野区巽北4-13-23

建築年	昭和56年(1981年)	駐車台数	19台
構造・規模	鉄筋コンクリート造 6階建	駐輪台数	自転車102台(高層者14、子車、大人78) バイク8台
戸数	56戸 (住居53戸、店舗3戸)	付属施設	管理員室
戸当たり面積	平均約61㎡/戸	賃貸戸数	住居2戸、店舗1戸

役員体制・理事会運営等

役員任期	1年	選出方法	各階推薦	総会開催回数	1回/年
役員数	7名	理事会開催回数	2回/月		

● 大幅な管理費アップが自主管理への引き金に

勝山東ガーデンハイツが自主管理を始めたのは、平成6年4月。きっかけは、昭和56年竣工当初から業務を委託していた管理会社が突然、委託費の大幅値上げを提示してきたことからです。

委託契約は、1年更新で行っており、値上げは平成元年に1回実施し、その後は管理会社からの打診はあったものの、結果的には組合が現状維持をお願いし、据え置きとなっていました。平成6年2月に管理会社から1住戸の月額管理費平均8,100円に対し一律5,000円の大幅値上げが提示されました。

管理組合としては前年度に大規模修繕工事に伴う一時金（1戸平均50万円）を徴収していることから管理費値上げ案を所有者に提示しにくい状況があり、管理会社に対して大幅値上げをしなければならぬ明確な回答を求めました。

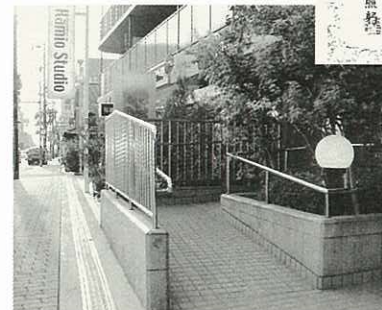
しかし結果的には管理会社からは回答がないなかで、契約更新は行われず、管理について何も分からないまま自主管理に突入したというのが実態です。

● 参考になった管理組合団体からのアドバイス

自主管理に突入した年度は、大規模修繕工事が8月から実施という難問が目前にせまっていました。維持管理業務の手順が分からないなかで、当時の理事会（男性3名、女性4名で構成）は、自主管理については56戸の居住者が役員を一巡する期間は頑張ってみようと言うことに決定。まさに荒海の波が押し寄せるなかでの「自主管理丸」の船出でした。

ただ幸いなことに、居住者の進言で、平成2年に管理組

全国からの応募総数536件の中から受賞した「尚明賞」は（財）日本住宅リフォームセンター初代理事長賞。



← 限られたエントランス前の敷地を「コの字」型のゆるやかなスロープにし、中央を植栽とおしゃれな照明で坪庭風に有効活用したアイデアリフォーム。

合団体に加入していたことで、その管理組合団体からのアドバイスを受け、自主管理への足がかりがつかめました。

大規模修繕工事については、平成8年度に修繕委員会を発足し、設計・工事監理は前年度の準備時点から専門家団体へ委託する総会決議になっており、問題なく実施されました。

● 自主管理の運営に大きな役割を果たした広報紙

自主管理を開始して半年間は、週1回の当番制で居住者全員が清掃を行い、その後、居住者の紹介で清掃業者に委託（週2回ごみ収集日）。

設備点検は専門家団体へ相談し、業者を紹介してもらったり、植木剪定はシルバー人材センターへ委託したりと、いろいろな経験を重ね、今日まで何とか自主管理が続けられてきたのです。そうしたなかで、マンション管理は多岐にわたり繁忙であり、自主管理となると役員に過剰な負担がかかり過ぎ、また役柄でも不公平感が生じるなどさまざまな問題が出てきます。しかも、居住者も建物と共に高齢化し、自主管理するだけのエネルギーのある役員を確保することが難しくなってきた。こうした経緯から再び委託管理へと移行することになったのです。

管理業者の選定については、自主管理の経験や大規模修繕工事のとき専門家団体で指導してもらった知識をヒントにして、単に見積額の安い安いでなく、マンションの実情、居住者の意向に合うことをポイントに置いています。

ところでこの管理組合では自主管理期間中に理事会内容やお知らせを中心とした広報紙「ふぁみりいしんぶん」を、発行。平成5年当初は手書きだったものが、66号を迎える今日では、プロ顔負けのカラー広報紙に発展しています。また、大規模修繕工事期間中には、修繕委員会発行の広報紙「マンション元気村」も発行。建物も居住者も元気で暮らそうというわけで、公募によるこのネーミングに決まったようですが、両紙とも、情報の公開、共有面で、自主管理の運営に大きな役割を果たしてきました。

その大規模修繕工事の共用部分リフォームで、マンションの高齢化を先取りしたスロープ改修が、（財）日本住宅リフォームセンター主催のリフォームコンクールで見事、尚明賞（しょうめいしょう）を受賞。この修繕の提唱者は広報紙の提唱者でもある居住者の一人で、交通事故で故人にされましたが、この方の先見性は高齢化の勝山東ガーデンハイツで、今、大いに役立っています。そして、この秋に自主管理から委託管理に移行すべく臨時総会開催を準備中ですが、その経験は、居住者各自にマンション管理の大切さを実感させ、いくつもの大きな成果を生み出したのです。

修繕積立金の資金確保のために駐車場の区画増設をした時の使用者募集をした時の「ふぁみりいしんぶん」49号（左）工事準備の様子をイラストで分かりやすく伝えている「マンション元気村」（右）



カルチャープラザ



7月28日 大阪市マンション管理支援機構
第6回セミナー&相談会報告

●「ペイオフ問題のポイント」

オールマイティな対策はない
金融機関を監視することが必要

講師 足立 亜唄子 (あだち あきこ)
ファイナンシャルプランナー、社会保険労務士



今日はペイオフ対策として、どんな選択肢があるか、それにはどんなメリット、デメリットがあるかということを中心にお話ししたいと思います。まず、ペイオフについておさらいします。

金融機関が破綻すると、「1,000万円を超える元本とその利息等については、破綻金融機関の財産の状況に応じて支払われますので一部カットされることがあります」ということになっています。金融機関は預金者が預けている預金に対して、一定の率をかけた保険料を預金保険機構に納めています。これは1,000万円までの預金を払い戻してくれるという保険です。

金融機関が破綻しますと、預金保険機構は債務超過額を計算して、預金のカット率を決めます。つまり1,500万円を預金していた場合、1,000万円と、それを超える500万円に分けて考えます。そしてカット率が30%と決まると、1,000万円と、500万円が30%カットされた350万円の計1,350万円が払い戻されるということになります。

海外銀行や日本銀行の海外支店の預金は保険の対象になりません。また、口座を細かく分けていても「名寄せ」ということが行われ、1預金者につき1,000万円と、その残りはカットされた額が払い戻されることとなります。一方、その銀行に借金があった場合は預金と「相殺」することができます。マンション管理組合の預金も一般と同じあつかいですが、預金の名義が理事長さんだった場合、「権利能力なき社団」として認められれば、理事長さん個人の預金とは別にされ、1,000万円までの元本と利息は保障されます。

さてペイオフ対策として、どのような方策があるか検討しましょう。「資金を1,000万円ずつ複数の金融機関に分散する」。これならすべての資金を守ることができます。しかし、少額ならともかく管理は難しくなります。次は「2003年3月まで、定期預金を普通預金へ一時避難させる」です。2003年3月までは普通預金は全額保護されます。しかし、それ以降は同じです。3番目は「郵便局の郵便振替口座を活用する」です。これは全額を国が保障してくれます。しかし、利子は付きません。

4番目は「格付けの高い金融機関に預け替える」です。「つぶれないだろうな」という金融機関にお金を集めることです。預金残高が多いと優遇を受けられることもあります。しかし、絶対大丈夫という保障はありませんから、格付け、自己資本比率、預金量の推移、株価などを監視して、経営が悪化してきたなと思えば、すぐに預金を引き揚げられるように

恒例となったセミナー&相談会。今回は各管理組合の役員が頭を悩ます「ペイオフ」問題に焦点を絞ってセミナーが開催されました。はじめに、ファイナンシャルプランナーで社会保険労務士でもある足立亜唄子さんに「ペイオフとは何か」をテーマとして、資金保存の様々な手段についての長所短所などの解説をしていただきました。続いて住宅金融公庫大阪支店まちづくり融資課の横井聡輝さんが住宅金融公庫のマンション修繕債券積立制度を紹介。そしてマンション問題に詳しい弁護士の丸橋茂さんが「管理組合役員の権限と責任」について講演しました。

しておかなければなりません。

5番目は「貸し金庫に入れる」です。安全ですが、利子は付きません。6番目は「積立火災保険」です。積立火災保険は定期預金より金利は高いのですが、保険会社がつぶれば減額されるのは銀行預金と同じです。損害保険会社のチェックが欠かせません。また、いくつかの保険会社から見積もりを取って比較することも大切です。

次は「国債・地方債を買う」です。償還まで持ち続けければ国や地方自治体が支払いを保証してくれます。しかし途中で売るとなると、市況によって元本割れということもあり得ます。8番目は「保護預かり専用の金融債を買う」です。債券を銀行が保管するもので、1,000万円とその利息は保障されますが、途中で解約すると手数料を取られます。金融機関によって商品名が違うので注意が必要です。

ペイオフ対策には、これが一番良いという方法はありません。ペイオフを気にする前に、もっと重要な問題があります。管理組合の預金の名義が、理事長さんの名前になっているのかどうか。管理組合の中には、管理会社の名義になっているというケースがかなりあるようです。管理会社がつぶれてしまったら、このお金はまず返ってきません。

ただペイオフについては、これからいろいろな動きが出てくると思います。機敏に動けるように常にアンテナを張っておいてほしいと思います。

●「管理組合役員の権限と責任」

限定された責任範囲
一般的な「善管義務」を負う

講師 丸橋 茂 (まるはし しげる)
弁護士



最近、株主代表訴訟が増えています。株主が経営者の責任を問うために訴えるという事件ですが、管理組合でも役員が違法行為をすれば訴えられるのか、そんな認識が出てきたのではないかと思います。そこで、株式会社との比較で管理組合役員の責任について考えたいと思います。

株式会社の役員、機関は4つあります。代表取締役、取締役、取締役会と株主総会です。管理組合は区分所有法で、管理者と集会の2つだけです。法律上で言えば、集会の決定事項以外は、管理者（理事長）が勝手に決めていいことになっています。しかしそれでは理事長さんも組合員も不安でしょうから、理事さんを何人か選んで理事会を作り、大事なことは理事会で決定するということになっているんです。ただし、理事さんの権限については法律上は何の規定もありません。

株式会社の代表取締役には代表執行権、業務執行権というものがあります。代表権というのは「俺が会社なんだ」と言える権利のことです。つまり社長は事実上、対外的には何をやってもいいということになっています。それはマ

ンションの管理者も法律上は同じです。しかし、内容は全然違います。

株式会社なら会社運営のために遠隔地の土地を買うこともありますが、管理者はマンションの共用部分の管理のためにある機関です。マンション以外の遠隔地の土地を買うということはありません。管理組合はその目的が制限されているので、その制限を越えていけば無効になります。

会社と役員の関係は「委任」ということになっています。この場合、民法644条に「善良なる管理者の注意義務を負う」ということになっています。これを「善管委任」と呼びます。管理組合の理事さんには、特別な決まりはありませんが、民法の規定を準用するということになっていますので、この「善管委任」による義務が生じるということになります。つまり、委任された以上は、いかげんなことはせず、仕事を一生懸命にやらなければならないという義務があるということです。ただし「あの理事長や理事が気に入らない」「能力がない」という理由で、更迭されるということはありません。管理組合の役員が不正なことをした場合、それを是正する手段は限られています。管理組合が役員を訴えることはできます。区分所有法では集会で原告となる者を指定できると規定しています。理事長さんを訴える場合でも、集会での決議が必要です。

ところで、お金が使われてしまった後に、役員に対して直接賠償請求というのは管理組合の場合は難しいといえます。管理組合の場合、露骨な背任行為、横領がなければ、責任を追求されることはないと考えていいと思います。

ウロコの管理塾

専門家からの提案・アドバイス

～管理組合に課税される税金～

管理組合も、税金を納付しなければならない場合があります。それは、次の二つのケースが考えられます。

一つは、管理組合が収益事業を行った場合です。この場合には、管理組合は、法人税（国税）、法人事業税（府税）、法人府民税（府税）、法人市民税（市税）の申告を行って納税しなければなりません。

もう一つは、管理組合が管理員等を雇用し、給与を支払った場合です。この場合には、源泉徴収を行って所得税を納付したうえで、12月には年末調整を行わなければなりません。

管理組合に法人税が課税される場合（収益事業とは）

法人税が課される収益事業とは、全部で33業種が特定されており、管理組合に関係するものとしては、物品販売業（例・自動販売機）、通信業（例・公衆電話）、席貸業（内部者に対する集会室等の貸付で実費補てん程度のもをを除く）、駐車場業（内部者に対するもので実費補てん程度のもをを除く）などが考えられます。

管理組合が収益事業を行うこととなった場合には、まず、税務署、府税事務所、市役所に収益事業開始届けを提出します。そして、毎期、決算書に基づいて申告書を作成し、決算期末から2ヶ月以内に、税務署（法人税）、府税事務所（法人事業税と法人府民税）、市役所（法人市民税）に提出しなければなりません。

もし、収益事業による収支が赤字であれば、法人税と法人事業税の額はゼロになりますが、法人府民税と法人市民税については、均等割という定額負担があるために、毎年、最低でも合計7万円を納付しなければなりません。

●「平成14年度マンション修繕債券積立制度について」

安全、確実が最大の特徴
利率は国債並み、途中換金もOK

講師 横井 聡輝 (よこい さとむね)
住宅金融公庫大阪支店まちづくり融資課



マンション修繕債券は毎年1回公庫が募集する、利付の10年債で「マンションすまい・る債」と呼んでいます。10年間継続的に購入いただく積立債です。今年は、7月2日から10月11日まで郵便で受け付けています。1口100万円、45,000口、450億円を募集していますが、口数の制限はありません。

特徴は「元本確実保証」です。2番目の特徴は「国債並みの運用利率」、年平均1.396%の利率です。3番目は途中換金されても、元本割れのリスクがないことです。国債なら市場動向によって元本割れのリスクもありますが、この積立債は、第1回の債券購入から1年以上経過していれば、公庫が全て買い戻します。また、途中でやめたことに対するペナルティはまったくありません。

住宅金融公庫は独立行政法人に移行することが決まっていますが、その債権、債務は適切に継承されることになっていますので、まったく心配はありません。

なお、収支が赤字で納付する税額がない場合であっても、申告書の提出義務があります。

直接雇用している管理員等に対する源泉徴収

管理組合が、管理業務を行う人を直接雇用し、給与を支払う場合があります。

この場合は、会社が従業員に給与を支払う場合と同じく、毎月の給料や賞与から源泉徴収を行い、翌月10日までに税務署に納付します（あらかじめ手続きをとれば、7月と1月にまとめて半年分を納付することができます）。また、年末には個人ごとに年末調整の手続きを行わなければなりません。

1人当たりの支払額が月額8万7千円未満の場合には、源泉徴収税額はゼロになりますが、この場合でも、本人から扶養控除申告書をあらかじめ提出してもらうなどの手続きが必要です。毎年、一定の計算書類を税務署や市区町村に提出する必要があります。

給与の受給者は自分で申告することはできませんので、必ず雇用者である管理組合が源泉徴収と年末調整をしなければなりません。

なお、管理会社に管理業務を委託して人員の派遣を受けている場合や、派遣会社に人材派遣を依頼した場合には、管理組合が直接雇用し給与を支払うわけではありませんので、源泉徴収の手続きは必要ありません。

管理組合に法人格がある場合と無い場合との違い

管理組合には、法人格を得て管理組合法人として登記された組合と、法人格を有していない任意団体である組合とがあり、法的な位置付けは、それぞれ異なることになります。

しかし税金の関係については、法人格のある組合と、法人格のない組合とで、課税関係が異なることはなく、どちらの場合でも、同じ扱いになります。

近畿税理士会

東京地方裁判所平成11年12月24日判決(判例時報1712-159)

管理費の未納者を公表する立て看板の設置

【事案】

別荘地の設備管理のために設置された町会(法的には団地管理組合にあたる)の会長が、管理費の長期滞納者に対し、「管理費長期滞納者一覧表」としてその地区番、氏名、管理費と未納開始月及び滞納期間を立看板を設置して公表したところ、同会長に対し、同人から立看板により名誉を毀損されたとして立看板の撤去と損害賠償を請求した事例。

【判決の要旨】

立看板の設置に至る経緯(管理費滞納者に対しては毎月請求書が送付され滞納額等が通知されていたこと、総会において出席者から長期滞納者に対する非難がなされ滞納者に対しては氏名発表も含め徹底追及するとの緊急動議が出され、その取扱を役員会に一任することが可決されたこと、役員会は会則の規定の適用により3年以上の滞納者につき会員サービス停止を決定し、該当者に対しサービスの停止と滞納者の氏名公表ならびに支払意思があれば公表は中止することを通知したが、管理費の納

入や支払の意思ある旨の連絡はなかったこと等)、その文言、記載内容(単に管理費の滞納の事実及びその滞納期間等を摘示したもので、その内容は虚偽でないこと)、設置状況、設置の動機、目的(管理費を支払っている会員との公平を図るべく、サービス停止を関係者に知らせ、ゴミステーションの利用等町会の提供するサービスの利用をさせないようにするため、立看板の大半をゴミステーション付近に設置したものであり、公表という措置そのものがもつ制裁的效果はあるとしても、ことさら不当な目的を持って設置したものと見えない)、設置の際に採られた手続(前記のとおり、また、町会は管理費を一部でも支払えば氏名を削除するという対応をとっていた)などに照らし、同会長の立看板の設置行為は、管理費未納会員に対する措置としてやや穏当を欠くらしいが、別荘地の管理のために必要な管理費の支払いを長期間怠る滞納者に対し管理費の支払いを促す正当な管理行為としての範囲を著しく逸脱したとはいえないとして、同会長の行為は不法行為を構成しないと見なし、請求を棄却した。



OSAKA
COURT

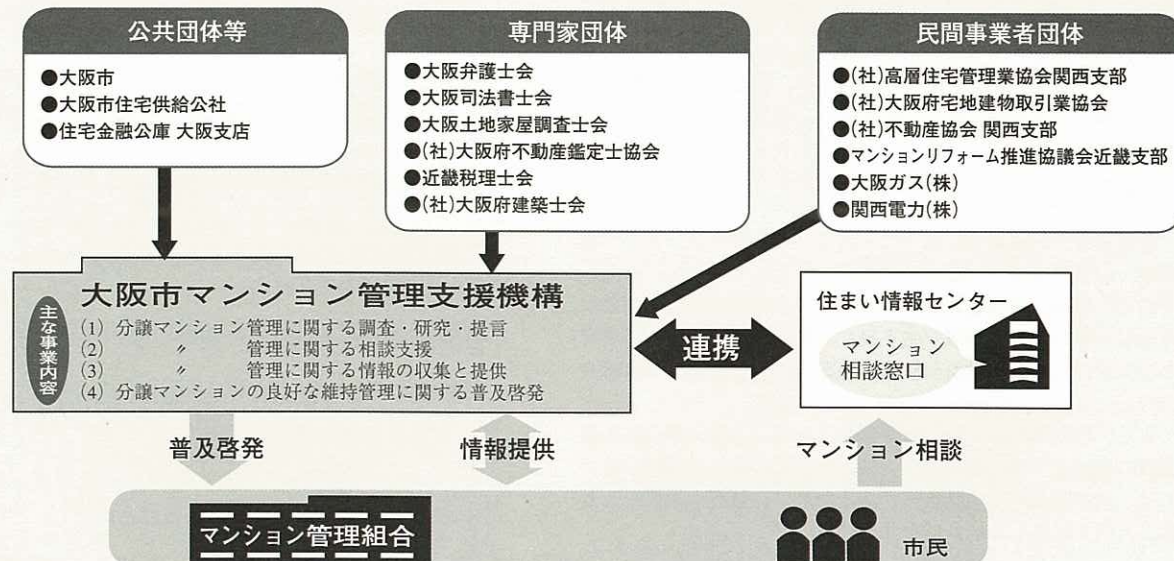
長期管理費滞納者に対する制裁として、氏名を公表したいという相談がよくあります。

本件は、管理費滞納者の一覧表を立看板にして掲示したという事案ですが、判決は、本件についてかなり特別な事情を考慮して、不法行為にあたらなかったとしました。

しかし、氏名公表を無条件に認めているものではなく、「管理費未納会員に対する措置としてやや穏当を欠くらしいではない」としており、公表内容、方法、事前手続きいかんによっては、また、専ら制裁のみを目的とする場合などには不法行為と認められる場合もあり得ると思います。(公表の内容が事実と反しないというだけで免責されるものではありません)

大阪弁護士会

これが大阪市マンション管理支援機構の役割です
〈快適で安心なマンションライフをめざす〉



管理組合

広報紙を募集しています!

大阪市マンション管理支援機構では、これまでセミナー・シンポジウムの開催や、情報誌「マンションらいふあっぷ」の発行などを通じて、管理組合の皆様へ情報提供を行ってきました。このような活動の中で、「他の管理組合の活動を知りたい」「管理組合同士で交流をしたい」という声が皆様から寄せられており、当機構としても今後この課題について積極的に取り組んでいきたいと考えております。

今回はその第一歩として、管理組合で作成されている広報紙をご提供いただき、大阪市立住まい情報センター4階住情報プラザ内の掲示板に展示したり、閲覧用として公開する予定です。

皆様のマンションで配布用、掲示用、回覧用などで作成された広報紙(我がマンション紹介、行事報告、理事会報告、成功談、アイデア特集など、内容は問いません)をどしどしお寄せください。

尚、大変申し訳ありませんが、送料につきましては、皆様のご負担でお願いいたします。

大切な広報活動

マンションは、小さな共同社会です。そこで、快適なマンションライフを過ごすには、居住者全体の理解と協力が必要です。多忙な毎日の中で、管理組合役員とマンション居住者をつなぎ、情報を共有化していく広報活動は管理組合の重要な活動であり、その有効な手段として広報紙の発行があります。



大阪市マンション管理支援機構
作成の「文例&イラスト集」より

お問い合わせおよび送付先

〒530-0041

大阪市北区天神橋6-4-20

住まい情報センター4階

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

大阪市民向け公募債「第1回みおつくし債」発行のお知らせ ～市民による生活魅力都市づくり～

大阪市では、市民の皆様にご購入いただく公募債(20億円)を発行することにしましたので、お知らせします。この市債は、原則として、市民や、市内の法人、マンション管理組合など団体の皆様へ、市債の購入を通じて大阪市の生活魅力都市づくりに参加していただくとともに、市債をペイオフ対策や投資の有効な手段として活用していただくことを目的として、発行することといたしました。はじめての発行にあたりまして、今後より魅力ある商品へと発展させていくため、皆様のご意見も伺いたいと考えています。

お申込み期間

平成14年10月7日(月)～18日(金)
[払込日:平成14年10月31日(木)]
※売り切れ次第(20億円)終了しますので、お早めにお申込みください。
今回は、来年2月頃発行の予定です。

発行条件

期間:5年満期一括償還(平成19年10月31日満期)
(途中換金できますが、市場価格での売却となりますので、売却損が生じることもあります)
利率:半年ごと年2回(4月末と10月末)に分けてお支払いします。
(65歳以上の方などは、マル優・特別マル優がご利用いただけます)
利率:10月4日(金)に、10月発行の5年利付国債の平均落札利回りを参考にして決定します。
決定しだい、本市ホームページ(<http://www.city.osaka.jp/zaisei>)等でお知らせします。
(ご参考)9月発行の国債の平均利回り:0.308%(税引き後0.248%)
購入可能額:1万円単位で、1万円～3,000万円まで購入できます。

お申込み先

みずほ銀行・大和銀行・UFJ銀行・三井住友銀行の市内各支店窓口へ
※お申込みに必要なものがありますので、事前に各銀行へお問い合わせください。

購入できる方

原則として、市内在住または勤務する個人、市内に活動拠点のある法人・団体(マンション管理組合など)

購入のお問い合わせは

みずほ銀行	0120-3242-86 (案内番号3#)
大和銀行	03-3241-5826
UFJ銀行	0120-898-506 (案内番号5#)

ご意見は・・・ 大阪市財政局公債課
TEL: 06-6208-7730~2 FAX: 06-6202-6952
e-mail: da0005@ii.city.osaka.jp