

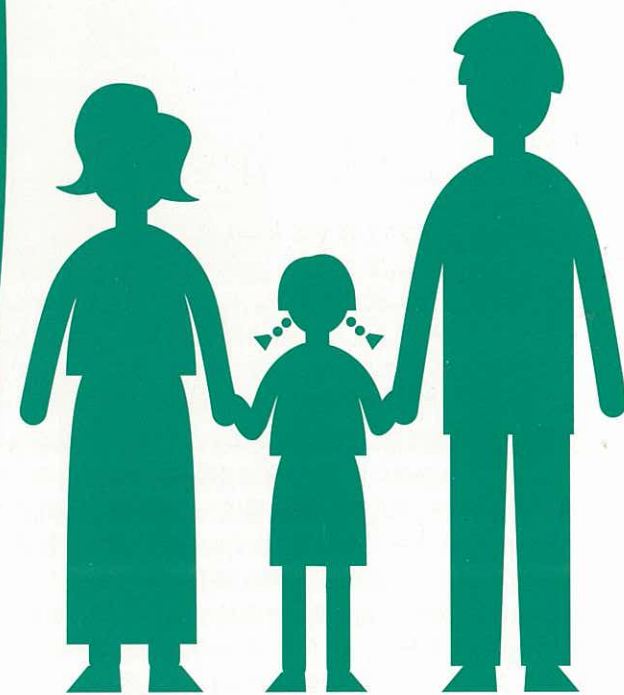
# らいいいぶ

大阪市マンション管理支援機構 通信

カルチャープラザ

「マンションらいいいぶあつぷ基礎講座」報告

講座6「模擬総会」～円滑な総会の進め方～ ① ②  
講座1～5&ミニ講座1～3報告 ③ ④ ⑤  
「マンション管理Q&A 管理会社との関係は？」 ⑥  
大阪市、住宅金融公庫からのお知らせ ⑥



催し物ガイド 支援メンバー瓦版

《管理組合》登録募集中

## 支援メンバー 瓦版

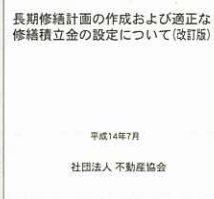
### 「長期修繕計画」の改定

当協会では、平成7年3月に、マンションの維持管理に重要な役割を担っている修繕積立金制度を見直し、将来予想されるマンションの老朽化等による諸問題に対応するため、今後必要とされる適切な修繕積立金および長期修繕計画のあり方を検討し、「長期修繕計画の作成および適正な修繕積立金設定」を策定、会員がマンション分譲をする際、同制度を購入者に説明してまいりましたが、時の経過、技術革新等の状況変化に対応するため見直しを行いました。(詳細は当協会ホームページに掲載)

協会内に長期修繕計画小委員会を設置し、工事内容、項目の追加、金額等に検討を加えたもので、分譲の段階から分譲後の維持・管理に留意するよう心がけております。

#### 目次

- I 長期修繕計画及び適正な修繕積立金のあり方について
- II 制度実施に当たっての対応
- III 長期修繕計画の作成指針  
別表1 修繕工事項目・周期・単価表
- IV 長期修繕計画モデルの記載例  
別表2 モデルによる記載例



社団法人不動産協会  
<http://www.fdk.or.jp/>

## 大阪市マンション管理支援機構 登録募集中!

マンション管理の悩み解決!!  
登録組合には 役立つ情報をお届けします

当機構は、2000年6月に、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「マンションらいいいぶあつぷ」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。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「らいいいぶあつぷ臨時号」を送ります</p>	<p>特典2 「マンション管理Q&amp;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

### 2003年度 大阪市マンション管理支援機構 <シンポジウム>

今後、大規模修繕や建替えなどが必要となるマンションが増加することが見込まれています。このような状況を踏まえ、「マンション管理適正化法」及び「マンション建替え円滑化法」の制定、「区分所有法」の改正等、マンションを取り巻く状況も大きく変化しつつあります。今回のシンポジウムでは、マンション建替え及び大規模修繕工事を実施してきた管理組合の方々の事例報告を行うとともに、専門家などを交えたマンションの円滑な維持管理・再生手法についてのディスカッションを行います。

8月24日(日) 13:30～16:30 参加費無料

テーマ「マンションの円滑な維持管理・再生をめざして」

#### 事例報告

13:40～14:20

生野区・勝山東ガーデンハイツ管理組合  
大規模修繕実行委員会委員長 葛籠 洋子  
平野区・元喜運動労者分譲住宅管理組合  
建替え実行委員会委員長 池上 和夫

#### パネルディスカッション

14:30～16:30

コーディネーター 海野 敦 (住宅金融公庫大阪支店 公共業務課長)  
パネラー 元木 周二 (国土交通省住宅局市街地建築課課長補佐)  
" 葛籠 洋子 (勝山東ガーデンハイツ管理組合 大規模修繕実行委員会委員長)  
" 池上 和夫 (元喜運動労者分譲住宅管理組合 建替え実行委員会委員長)  
" 八杉 茂樹 (社団法人・大阪府不動産鑑定士協会副会長)  
" 岡本 森廣 (社団法人・大阪府建築士会常任理事)  
" 生駒 芳明 (大阪市立住まい情報センター所長)

#### ■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。また手話を希望される方は、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  
「シンポジウム」係

●お問い合わせは  
TEL. (06)4801-8232

- 定員/250名(先着順)
- 申込締切/8月21日(木)
- 会場/大阪市立住まい情報センター 3階ホール

2003年7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

# マンションらいふあつぷ

今回の「らいふあつぷ基礎講座」では、新しく管理組合の役員になれる方などを対象として、マンションの維持管理に関する基礎的な内容を学ぶ講座を、計3日間連続して開催いたしました。いずれの日も定員を上回る参加者があり、非常に熱心に参加いただき、盛況のうちにすべての講座(合計9講座)が終了いたしました。特に3日目の「講座6 模擬総会」では、一つのマンションを設定して、その管理組合における総会の模様をステージで実演することにより、総会運営、進行の仕方などを専門家の解説を交えてわかりやすく説明。参加者からも大変好評をいただきました。

また、1日目の2月23日には個別相談会も開催し、法律・管理などの各相談において専門家から具体的なアドバイスが行われました。

## 総会をステージで実演 講座6「模擬総会」～円滑な総会の進め方～

主な出演者	解説者
<ul style="list-style-type: none"> <li>・沖 健輔 大阪司法書士会</li> <li>・中岡 博之 大阪土地家屋調査士会</li> <li>・笠井 靖彦 (社)大阪府不動産鑑定士協会</li> <li>・川畑 雅一 (社)大阪府建築士会</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・久保井 聡明 大阪弁護士会</li> <li>・植田 卓 近畿税理士会</li> </ul>

### 【第1場面】受付対応の間 (賃借人の扱い、委任状)

理事が総会の受付をしている。委任状を持たない賃借人が「今日の議案にあるペット飼育細則の設置については、私にも関係があるので参加したい」と登壇する。受付担当理事は「委任状がないと出席はできない」と断るが賃借人は納得できない様子。続いて、区分所有者の娘が代理で受付に来たが、委任状を持っていない。委任状の提出を求めると「家族でも委任状があるんですか?」と聞かれ、理事たちは取り扱いに困る。



### 一 解 説

法律では区分所有者が総会に出席することができるのは当然ですが、それ以外に賃借人等、区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、総会の議案に利害関係がある場合には意見を述べることができます。また利害関係がなくても、賃借人に積極的に参加してもらうのは望ましいので、出席してもらう方向で運営することが良いでしょう。ただし、これらの場合は規約であらかじめ理事長にその旨を通知しなければならないとされていることが多いです。

次に委任状の扱いですが、提出の義務付けは後々のトラブルを避けるためです。例えば、ある問題について「娘に一任した覚えはない」と父親からいわれた場合、それが有効票か無効票かが分からなくなるという事態を防ぐ意味で委任状を出してもらうわけです。

総会は、区分所有者の権利や義務、また管理費の用途を決める非常に重要なものです。したがってその議決権を行使するために代理人等に委任状の持参を義務付けるのは重要なことで本来は、家族であっても区分所有者以外の方が出席する場合は、委任状が必要です。しかし、今回のように委任状がないから一律に「帰ってください」という対応をしてよいかは難しい問題があります。例えば「今日は出席してください。ただし後で委任状を持ってきてください」と対応するのが妥当だと思います。また委任状を出したが、本人が出席する場合は、本人の出席を優先しますので委任状が無効になります。

### マンションの概要

- ・マンション名/「らいふあつぷコーポ」
- ・建物概要/鉄筋コンクリート10階建・総戸数120戸・築18年。駐車場、駐輪場
- ・管理形態/全面委託で管理会社から管理員1名が出勤
- ・管理規約/平成9年に標準管理規約に準拠して改正
- ・管理組合役員/理事10名、監事1名で任期は各1年
- ・議決権/1住戸につき1議決権
- ・管理組合の設立経緯/分譲当初は管理組合がなく、2年後の87年5月に区分所有者有志が管理会社のサポートで設立総会を開催、管理組合が発足した。

### 【第2場面】開会と議長、書記、議事録署名人名選出 (議長等の選出、総会の成立)

司会者の開会宣言により、総会が始まる。理事長のあいさつに続いて議長の選出を行う。議長に承認された理事長に議事進行を交代。

議長がまず、書記と議事録署名人名の選出を行い、候補者を指名して出席者の承認を得る。次に議長が、「当マンションでは1戸につき議決権を1とし、議決総数は120です。本日の出席者議決権数は、委任状によるものが55と本日出席者の35を合わせて90であり、規約第45条に基づき、議決権総数の半数以上出席と認めますので、本総会が有効に成立していることを宣言します」と出席状況の報告と総会設立の宣言を行う。



### 一 解 説

議事録署名者の2名に関しては、規約の48条2項に「議長及び議長の指名する2名の総会に出席した理事がこれに署名押印しなければならない」ということになっています。

次に総会の成立については、「議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない」とあり、これが定足数と言われるものです。議長が「総会が有効に成立している」と宣言したのは、このことを指しています。

普通決議の要件については、区分所有法では、規約などで別に定めがない限り、「区分所有者及び議決権の各過半数で決する」となっています。つまり、出席した区分所有者の過半数ではなく、全区分所有者の過半数及び全ての議決権の過半数の両方を満たしている場合に議決は成立することになります。

しかし、実際上この条件で議決を成立するのは厳しいため、標準管理規約では、①議決権総数の半数以上を有する組合員が出席し(定足数)、②出席した区分所有者の議決権の過半数で議決できるように定められており、そうしている管理組合が多いようです。

# 基礎講座&相談会報告

2月23日

3月9日

3月23日

### 【第3場面】議案(第1号~第3号)、事業報告、決算報告、監査報告 (未払い金の扱い、未収金の扱い)

副理事長から、2002年度の事業報告及び収支決算報告について提案がある。続いて監事から決算監査報告。この3つの議案に対して議長が出席者からの質問や意見を聞き、理事から回答がある。(質問と回答は次のとおり)

質問1:「駐車場の補修工事が3月に終わったのに工事代金が未払いになっているのはなぜですか。」

回答1:「工事費の支払いが4月にずれ込んだためです。」

質問2:「未収金の内容と貸付信託とはどういうものですか。」

回答2:「未収金は管理費の長期滞納によるものです。貸付信託については、後日調べてお知らせします。」

質問3:「滞納金は回収が難しくても資産の部にあげておくべきなのですか。」

回答3:「本来回収すべきものであるものであっています。」

議長が他に質問がないことを確認して、採決に入る。出席者からの「異議なし」の声により提案が承認される。

### 一 解 説

未払い金、未収金の問題ですが、工事費の「未払い」は、工事は終了したがお金はまだ払っていないということです。「未収」は、例えば管理費などで、当月は過ぎてはいるけれどもお金が入っていない場合で、「前受け」は、仮に管理費や積立金を数か月分まとめて支払われた場合などを示します。また大規模工事などで着金や中間金として支払う仮払い的なものは「前払い」金として処理します。この4つは収支報告書に計上する方がいいと思います。

その理由は議案書では、予算と決算の対比が大切だからです。予算というのは、来年度の行動計画を数字で表わしたもので、決算は予算に対してどれだけの活動を行ったのかを表わしています。先程の工事の未払いと管理費の未収についても、業務が行われているなら決算に入れておかなければなりません。

管理費の長期滞納による未収金の問題については、「回収の見込みがないのに…」という話が出ていましたが、区分所有法の「特定承継人の責任」という項目に、管理費が未収の場合は、特定承継人、つまりその住戸を次に買った人から取り立てることが出来るという規定があります。不動産業者は不動産の売買時に、重要事項説明書で未払い金があるということを次の購入者に説明しなければならないことになっています。したがって、管理組合は、決算報告書に未収金として総額を上げるだけでなく、回収可能かについて欄外に長期滞納金などの内訳を書いておく方が親切だと思います。最後に貸付信託ですが、これは元本が保証された金融商品です。

### 【第4場面】議案第4~6号と追加議案、ペット飼育細則、広報委員会設置 (普通決議・特別決議・未通知議案の処理・可否同数の場合の扱い)

第4号議案のペット飼育細則の設置の提案(現行規約では一般使用細則でペット飼育を禁止)を、議決権の過半数の賛成による普通決議事項として扱おうとしたことに対し、組合員が「ペット飼育問題は、大きな問題であり、4分の3以上の賛成で決める特別決議にすべきではないか」と提案がある。



続いて、執行部から広報委員会設置の追加議案があったが、組合員から「欠席者は議決に参加できないので後日、臨時総会を開くなどして、改めて議決する場が必要ではないか」との意見が出た。

### 一 解 説

区分所有法で規約の変更は、総議決権数及び総区分所有者の頭数の各4分の3以上の特別多数決で決めなければならないと定められています。今回のペットの飼育細則を「規約」と考えるかどうかが問題となります。

この点、旧建設省の標準管理規約の解説本にもペット飼育は大きな問題であるため、規約で定めるべき事項だとし、たとえ細則で定めるとしても、4分の3以上の特別決議とするべきだと書かれています。これが現在の一般的な考え方だと思います。このマンションは120戸ですので、この日出席した35名、委任状出席の55名で、総議決数の4分の3、頭数の4分の3をクリアするためには全員が賛成すれば、この提案が可決することになります。ただし1人でも反対すると、この提案は否決されたということになります。

さて、2つ目の広報委員会の設置については、当日になって議案を追加提案したわけで、この場では議決できません。最後に可否同数の場合ですが、これは管理規約に「可否同数の場合には議長の決するところによる」と書かれています。

### 【第5場面】議案第7号の新役員選任と閉会 (議事録の作成)



新役員を選出は、理事を選出したのち一旦休憩をとり、その間に理事の互選により理事長や副理事長、各担当を決め、総会を再開。その内容を報告して総会を終了する。総会終了後に理事長から「議事録署名人名は後日、議事録内容確認と署名押印をお願いします」と関係者への伝言があった。

### 一 解 説

理事長が作成しなければならない議事録には、開催日時や議題、議論内容や結果など後々に議事録を見て、その経過を知りうる程度の要約を記載すればいいのですが、決議については有効性を明確にするため、総会時の組合員や議決権の総数、出席者数、そのうち代理人の出席数、また各議案ごとの賛成、反対数を必ず記載しておくべきでしょう。特に建替えや大規模補修など大きな問題では、議事録に記載された反対者に住戸の売り渡しを請求する根拠にもなってくるからです。

議事録は総会終了後、速やかに作成し、決められた場所に保管しなければなりません。区分所有法の改正(平成15年6月1日施行)により、これまでは議事録は書面での保管だったのが、例えばワープロのフロッピーで保管するという方法も認められました。なお、議事録は組合員以外でも、利害関係者、例えば賃借人には理由があれば閲覧する権利があります。

講座1 区分所有法の概要と改正法のポイント



管理の適正化、建替えの円滑化のための措置が講じられました

講師 河村 利行 (かわむら としゆき)  
大阪弁護士会 弁護士

「建物の区分所有等に関する法律」、いわゆる「区分所有法」は、一般にはマンション法とも言われており、通常の所有権と比べて、お互いの協力がなければ建物を維持管理していけないという意味で制約がかなりある区分所有という考え方の基本となる法律です。

マンションでは個人が所有する専有部分と、廊下や階段等の法定共用部分、居住者の利便のために共用とした規約共用部分があります。それら共有部分の維持管理や団体生活の調整をするために管理組合があり、管理者を置くのが原則です。管理運営は、集会の決議と管理規約に従います。その決議については、普通決議と特別決議の2種類があり、一般的には普通決議、つまり過半数の多数決で決めます。特別決議は、規約変更などの重要なテーマのときにやるもので、各区分所有者の頭数と議決権の各4分の3以上の賛成が必要です。

次に、改正法の主なポイントを要約して紹介します。

●管理組合の法人化について

以前は「区分所有者の数が30人以上であるものは、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で法人」とありましたが、改正により「30人以上」という要件が外れました。

●建替え決議

建替えは5分の4以上の賛成で決議できます。旧来の様な過分の費用というような客観的な要件はなくなりました。以前は同じ建物の敷地に「主たる使用目的を同一とする」建物を建てなければいけないとありましたが、今回の改正により、隣接する敷地を買い足して建設する場合や、敷地の一部を売却して建設費用に充てることにより建替え事業を行うことも可能となりました。また「主たる使用目的を同一とする」という条件も外れましたので、例えば居住専用だったマンションを店舗付きにすることも可能になりました。

●その他の改正法のポイント

例えば共用部分が誰かに壊されたときに、管理組合で損害賠償の裁判ができなかったのが、管理者である理事長さん等に委任することにより、その請求が出来るようになりました。また規約の適正化により、区分所有者間の利害の衡平を図ることが定められたので、分譲業者に著しく有利になるような規約は、場合によっては無効となることもあります。

ミニ講座1 管理組合運営の知恵



委託管理会社に競争原理の導入でよい結果が

講師 村本 祥孝 (むらもと よしたか)  
淀川パークハウス管理組合 理事長

当マンションは、大阪の北東、豊里大橋の近くに立地しており、住戸数は7棟全体で980戸、商業施設は15店舗のうち、現在は歯医者を含め11店舗が営業しています。424戸分の駐車場は、専用使用権付きの扱いで、マンション竣工時に販売されました。自転車は台数に制限を設けず置き、使用シール代を徴収しています。

管理組合の活動状況としては、理事22名、監事2名で、理事

講座2 パートナーとしての管理会社の役割

管理会社の専門性を生かした、円滑なマンション管理を

講師 橋本 正夫 (はしもと まさお)  
高層住宅管理業協会関西支部 事務局長



マンション管理において管理会社は、区分所有者の信頼のもと、管理組合の良きパートナーとして業務を推進すると共に、マンションの使用価値・資産価値を維持保全し、生活の安定と向上のため尽力しています。

■管理委託契約

管理会社と契約する際に、次の注意点があげられます。

- ①管理委託費は安さだけでなく委託業務内容と委託料の関係をよく確認する。
- ②契約期間は1年とし、毎年更新する。
- ③年に1回や2回発生する費用については、一つの管理会社と包括契約するのではなく、一つ一つ吟味して決定する。

■管理組合会計

必ず組合理事長の名義で口座を作成し、通帳と印鑑は分離して保管します(場所は金庫が望ましい)。滞納管理費等の督促では、管理会社に対し、3か月滞納で文書による督促、それ以上になると訪問による督促を行い、長期滞納者から返済計画をとるように依頼すればいいと思います(委託契約内容の確認が必要です)。

■長期修繕計画

原則としては管理組合自らが作成するものですが、管理会社には専門スタッフがいますので、資金計画を含めて作成依頼すればいいと思います。

■苦情対応

生活意識に起因する問題が一番多い苦情ですが、管理会社で処理できる問題は極力管理会社で処理しますが、そうでない場合は、管理組合に申し出ます。

円滑なマンション管理を行うためには、管理会社とよく相談していただき、日常の維持管理をすすめていくことが重要であると思います。



(注) 講座1~5&ミニ講座1~3の講師の役職、部署等は講演時のものです。

会は月1回開催されています。管理委託業務は、過去30年間、A社に委託してきましたが、3年前に、これまでの管理状況、委託費を見直し、競争原理の導入によって、非常に良い結果が出ています。

大規模修繕では、A社から過去30年間の修繕項目が出され修繕項目と周期が一覧表で全部分かるようになっていきます。

居住者の広報は「広報誌よどがわ」をマンション竣工当時から発行し続けています。毎月1回第4土曜日に、ボランティア喫茶を開き、クッキー付きでコーヒー等を提供し、居住者のコミュニケーションの場としています。

このマンションは、ここで育った子供達にとって故郷となるので、誇りと情熱を持って管理組合を運営していきたいと思っています。

講座3 大規模修繕工事のポイント



事前調査の徹底と技術者の確かな選定を

講師 岡本 森廣 (おかもと もりひろ)  
(社)大阪府建築士会 1級建築士

阪神・淡路大震災から8年が過ぎてあのすさまじい惨状の記憶が薄れていますが、もし大地震がきた場合、昭和56年頃より以前に建てられたマンションには、耐震安全性に多少の問題があるとされています。長期修繕は、こうした問題に対しても、修繕や改修、改良の組み合わせで単独で補強する時よりも効率的に性能を上げることが可能です。また、建物のグレードアップで資産価値を高めることも可能となります。

修繕を実施するためには事前調査が必要となりますが、手順として、まずヒアリングによる予備調査を行います。居住者全員に修繕工事の必要性を理解してもらうようにPRすることが必要で、居住者の了解を得た上で予備調査を行います。調査を実施する際、しっかりとパートナーを選び、必ず立会いましょう。目視をはじめ、様々な診断を行って、疑わしいものは再度二次診断という詳しい調査を実施することが必要です。

そうした調査者の選定に際しては、調査箇所を的確に把握することができ、調査のための工法・コスト等について熟知している業者であり、かつ総会等で皆さんにきちんと説明ができるような技術者を公平・公正に客観的に選ぶことが重要です。

さて長期修繕計画には、「修繕項目を明確化」「実施時期の明確化」「費用の明確化」の3つの重要なポイントがあります。このことにより集合住宅としての機能の強化と、快適で安全な生活の確保ができるわけです。そして場合によっては資産価値の向上にもつながることになります。また、長期修繕計画の3大効果としては、1つ目は建物の性能を居住者が認知することができ、2つ目は、修繕積立金の変更の際に、なぜ変更が必要かを明確に示すことができます。3つ目は、住民の理解、コンセンサスが得やすくなります。

長期修繕には、ペンキの塗り替えなら7年とか、防水工事なら10年から15年、外壁なら15年から20年といった目安があります。しかし、これは個々に差があります。例えば大阪湾に近いところと海から遠いところでは、同じ塗装でも耐久年数に違いがあります。

いろいろな条件を考慮した長期修繕計画はすぐにできるものではありません。修繕を実施する時には、すぐに皆の合意が得られるように、常にあらゆる機会を捉えて、マンションの性能の改善、補修の必要性をPRし、きっちりとした長期修繕計画を策定しておくことが重要です。

ミニ講座2 ガス配管の維持保全について



埋設管は20年、露出配管は30年を目処に計画修繕を

講師 佐々木 善文 (ささき よしふみ)  
大阪ガス設備技術部導管企画チーム次長

ガス配管も古くなると腐食漏れを起こすため、給水管や配水管と同様に、計画修繕が必要です。

ガス配管の資産区分は、敷地境界線から道路側の配管はガス事業者、敷地の内側については、住戸内は各区分所有者、共用部分は管理組合全体の資産です。敷地内のガス管は、ガ

講座4 マンション共用部分の維持管理及びリニューアルへの支援制度について

多様な融資制度を用意

講師 海野 敦 (うみの あつし)  
住宅金融公庫大阪支店まちづくり融資課長



公庫が準備しているマンションの維持・管理、長期修繕への支援制度について説明します。

■維持管理基準の適用

マンションを新築するときに、公庫では公庫融資利用のマンションについての維持管理基準(管理規約で定めるべき内容、長期修繕計画の基準が決められている)を定めて適用し、マンション事業者を守っていただいています。

■公庫マンション維持管理ガイドブック

入居者への引渡し、管理組合による管理開始時に、「公庫マンション維持管理ガイドブック」を管理組合へ配布するよう事業者依頼しています。

■公庫マンション情報登録制度

マンションの維持管理内容が、公庫が定めている維持管理要件に適合していることを公庫の指定した機関にあらかじめ登録しておく制度です。

■マンションすまいの債

公庫が発行する、1口50万円の債券を管理組合が年1回、10年間にわたって購入していただき、利息を付けて公庫が買い戻す制度です。

- ・初回のみ積立てでも利用できること、中途解約でも元本割れがないこと、定期預金以上の利回りがあることなど修繕積立金のペイオフ対策として注目が集まりつつあります。
- ・公庫廃止の政府決定がされていますが、公庫が皆さんに対して責任を果たさなければならないマンションすまいの債などについては、公庫のあとにできる独立行政法人が、その責任遂行を引き継ぐことも政府決定されています。その意味でもマンションすまいの債は安心できるものとなっています。

■マンションリフォームローン

分譲マンションの共用部分をリフォームする工事について利用できる、無担保コースでは、(財)マンション管理センターを連帯保証人にする事で、対象工事費の80%または、1戸当たり150万円を限度にお貸しします。

ス事業法に基づいて3年に1回定期点検を行っています。埋設管の材料としては、昭和50年までアスファルトジュート巻鋼管が標準でしたが、現在は、先の阪神・淡路大震災で被害を受けなかったポリエチレン管が一般的に使われています。埋設管は20年、露出配管は30年を目処に計画修繕に組み込んで下さい。

ガス配管改善工事の手順としては、まず現場を調査し、改善工事の提案と見積書を提出し、工事契約完了後、工事を行います。

改修の際、埋設部はポリエチレン管に取替え、旧型のガス栓は新しいヒューズ型のガス栓に取替えることをポイントとしていただければと思います。

講座5 管理組合会計の実務

**収益事業の考え方と決算書作成のポイント**  
 講師 大野 修 (おのおの おさむ)  
 近畿税理士会 税理士

管理組合には、収益事業をされているところはほとんどないと思われていますが、そういう意識はなくても一部で収益事業に該当するものがあります。この場合は必ず申告しなければいけません。例えば、会議室や集会所、駐車場等の貸付け、飲料水等の自動販売機の収入、バザーやレクリエーション開催の収入…これらが収益事業に該当すれば申告する義務があります。

収益事業に該当するかどうかの判断基準は、

- ① 組合員、マンションの住人のみを対象としているか
- ② 無料もしくは、実費弁償、つまり利益・剰余金が発生しないか
- ③ バザー、コンサートなどの催し物は年1~2回程度か

上記①~③に該当する場合は申告する必要はないと考えられます。ただし、例えばコンサートでかなりの収益が出るような場合は、事前に収益事業に該当しないという届出を出して、申告するかどうかの判断を仰ぐことになります。下記に、具体的な事例をいくつか上げておきましょう。

1) 分譲マンションの屋上に携帯電話などのアンテナを立てるスペース

を提供して、年間収入がある場合。これは収益事業の不動産貸付業に当たり、申告する必要があります。

- 2) 廃品回収に対して地方自治体から入る補助金は収益事業に該当しないので、非課税です。
- 3) 駐車場をマンションの住民以外の人に貸付けた場合、住民より高い駐車場料金を取っていれば、外の人に貸付けている分だけでなく駐車場の収入全体が収益事業ということになります。
- 4) マンションの外部の方に会議室などの部屋を貸付けた場合は、席貸業になり納税義務が発生します。
- 5) 管理組合会計で剰余金が出た場合に、国債を買ったり、一時払い養老保険に加入するケース。これはもともと原資が会費収入ですので、非課税です。元々のお金が非課税であれば、その利子収入についても非課税です。

収益事業というのは、法律で三十三事業が定められています。先ほど話した収益事業に該当するかどうかを検討し、また、各税務署の担当課にご相談されてもよいと思います。

次に、「決算書作成のポイント」ですが、ここで一番大切なのは、未収も含めて収入がきちんと計上されているかどうか、そしてその残高が本当にあるかどうかということが一番のポイントです。それから大規模修繕などは何千万円というお金が動きますので、どんな業者を、どんなふうを選定したかということもきちんと説明できる形で選ぶということが大切です。それがトラブルの元になることがよくありますから、注意してください。

ミニ講座3 マンション建替事業における高齢者向け融資について

高齢者向けの毎月の返済額が安い融資です

講師 林 宏幸 (はやし ひろゆき)  
 住宅金融公庫大阪支店まちづくり融資課長副調査役

昨年12月に「マンション建替え円滑化法」が施行され、マンション建替えにも、再開発で使われている「権利変換」という手法が取れるようになりました。

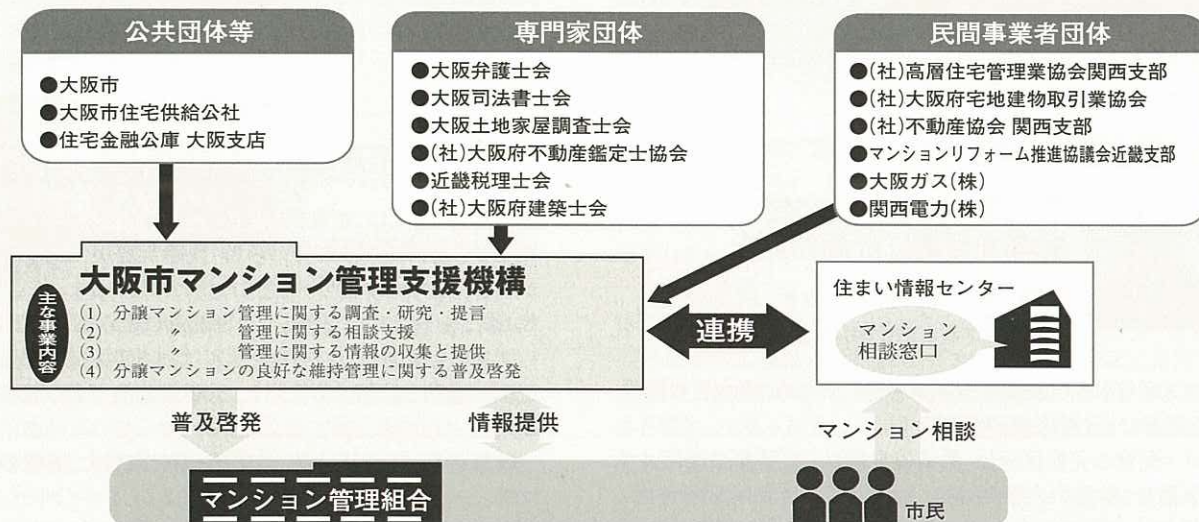
マンション建替えに関して、「合意形成」と「資金調達」が2

つの大きな問題です。マンションの建替え事業のあらゆる局面で必要な費用を融資対象とする公庫の「都市居住再生融資」があり、その中に「高齢者向け返済特例制度」があります。

この制度は、建て替えるマンションにこれまで住んでおられた60歳以上の方に、最大1,000万円まで融資でき、毎月の返済は元金の利息だけの支払いで、とても安くなります。

元金はお亡くなりになられた時に、相続人が一括返済するか、担保提供された建物・土地の処分により返済いただきます。必要に応じて活用していただければと思います。

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



マンション管理Q&A

どこまでご存じ?



Question

管理会社との関係は?

マンション管理の主体は管理組合ですが、多くのマンションでは、管理の専門業者である管理会社に、管理業務を委託しています。今回は管理会社との関係についてお話しします。



Answer

Q. 管理会社の業務を確認する方法は?

A. まず、管理委託契約書の内容を確認します。管理委託契約書には、委託業務に関する詳細が書かれた「業務仕様書」が付記されているのが通常です。実際の業務がその「業務仕様書」どおりに行われているかどうかを管理組合できちんと確認するようにしましょう。

<解説>

- 管理会社との委託内容に関する調整は、区分所有者個人ではなく管理組合が行います。そのためには、管理組合が委託内容をしっかり把握し、根拠となる契約について十分に把握しておく必要があります。もし区分所有者それぞれが個人的に交渉すると、管理会社とのトラブルの原因にもなります。
- 管理組合は、定期的割合で居住者の意識調査を行い、居住者がどのような管理業務を望んでいるか、それが適正に行われる契約内容になっているかを見直すことも大切です。

お知らせ1

分譲マンションアドバイザー派遣制度及び分譲マンション建替検討費助成制度を創設しました!

大阪市では、市内の分譲マンションを対象に、マンション管理組合における適切なマンションの円滑な建替えや大規模修繕の実施を支援するために、管理組合の勉強会の講師役として専門家を無料で派遣する制度と、具体的に建替えの検討を行うマンションに対して検討費用の一部を補助する制度を創設しました。条件等については、お問合せください。

分譲マンションアドバイザー派遣制度

<派遣について>

- ・ 住まい情報センターで相談を受けていただいたから申請を受け付けます
- ・ 申請は、管理組合の同意を得た上で行っていただくことになります
- ・ 派遣は、1管理組合につき、原則1回とします

● 問い合わせ先…住まい情報センター相談専用電話  
 ☎ 06-6242-1177

分譲マンション建替検討費助成制度

<補助対象>

建替え検討の初期段階に行う建物の現況調査や資金計画の作成などにかかる費用

<補助限度額>

1件あたり500万円、かつ、1戸当たり15万円

● 問い合わせ先…大阪市住宅局企画部住宅政策課  
 ☎ 06-6208-9224

Q. 管理会社と良好な関係を築くには?

A. まず、マンションの維持・管理の主体は管理組合であるということとを区分所有者全員がしっかりと認識し、管理会社との役割分担を明確にすることが大切です。

管理会社との関係がうまくいかなくなるケースとしては、役割分担が不明確なために行き違いや誤解が生じ、最初は小さかった亀裂が広がる例が多いようです。

<解説>

- 「管理は管理会社がやってくれるもの」という大きな勘違いのもと、何でもかんでも管理会社に頼んだり、管理会社のせいにしていたのでは、良好な信頼関係は築けません。
- 管理会社は専門的な知識や技術を備えた管理の専門家集団で、いくつものマンションの管理を手がけているのが一般的です。それだけにたくさんの情報や問題解決のノウハウを蓄積しており、管理組合としては、管理会社を単なる委託機関としてではなく、良きパートナー、良きアドバイザーとして活用していくことが理想と言えます。

お知らせ2

図書の紹介 『マンション建替え円滑化法の解説』

マンション建替え円滑化法の政省令や関係資料が掲載された解説書です。

監修/国土交通省住宅局住宅政策課・市街地建築課  
 編集/マンション建替え円滑化法研究会  
 発行/大成出版社(定価 3,780円)



お知らせ3

マンションすまいる・債について

住宅金融公庫では「マンションすまいる債」の募集を7月22日(火)から10月14日(火)まで行います。

本制度は、マンション管理組合で公庫の発行する債券(利付10年債)を年1回定期的(最高10回)に継続購入していただく制度で、元金保証や国債並みの金利をお約束しており、修繕積立金の管理に最適です。

● お問い合わせ・資料請求先…住宅金融公庫大阪支店  
 まちづくり融資課  
 ☎ 06-6281-9263(月~金曜日)

公庫返済にお困りの方はご相談ください

住宅金融公庫では、収入の減少などにより返済が困難になった方について、返済期間を最長15年間延長する等の返済相談を受け付けています。返済に不安を感じておられる方は、早めにご相談ください。(マイホーム新築融資など個人ローンの返済中の方に限ります)

● お問い合わせ・資料請求先…住宅金融公庫大阪支店  
 返済相談室  
 ☎ 06-6281-9284(月~土曜日)