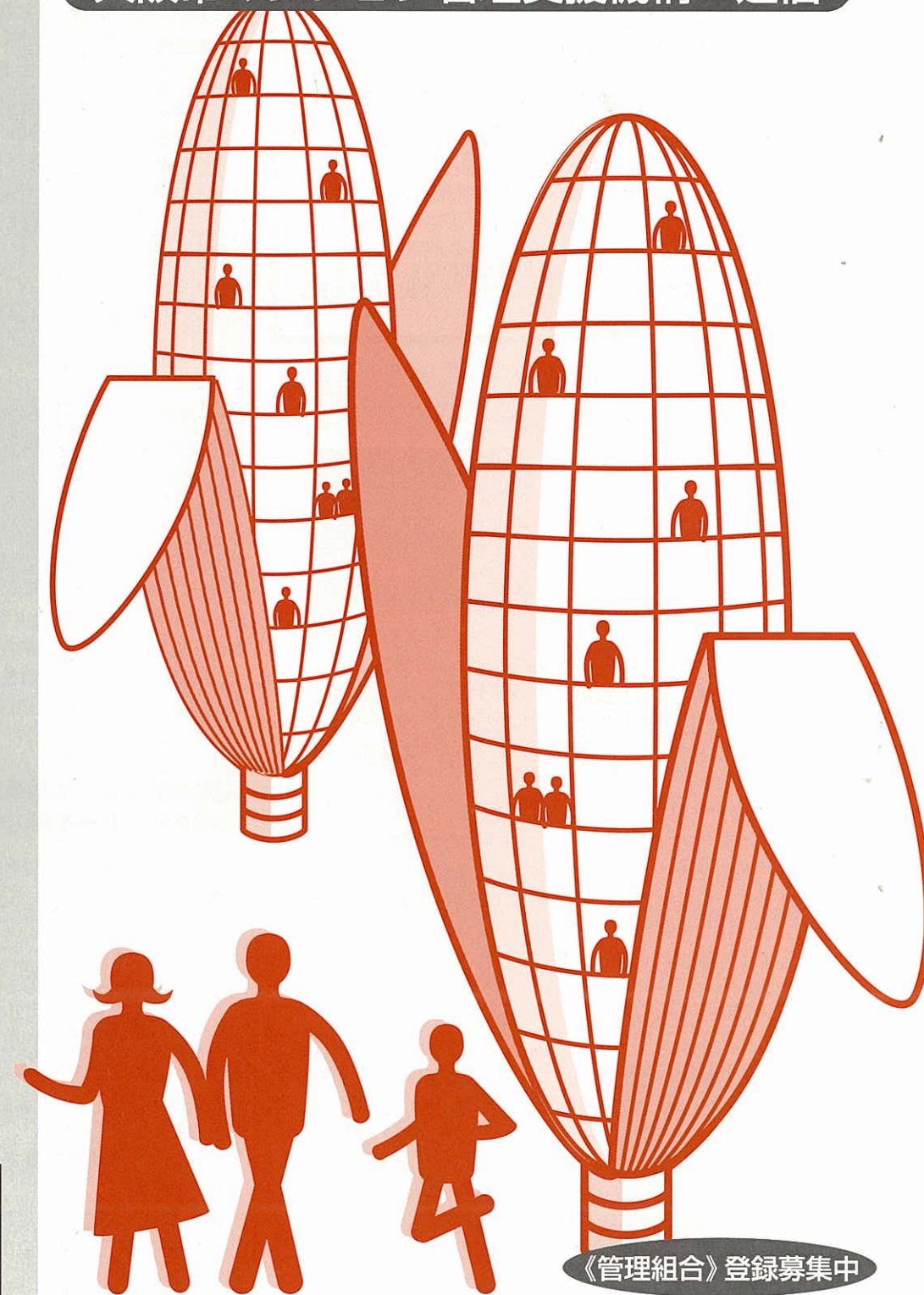


”より快適なマンションライフを応援します”
MANSION LIFE UP

マンションライフあっぷ

大阪市マンション管理支援機構 通信



「マンションライフあっぷ基礎講座」報告
講座6 「模擬総会」～円滑な総会の進め方～①②
講座1～5&ミニ講座1～3報告③④⑤
管理組合だより
《都島区・ロイヤルアーク都島管理組合》⑥
催し物ガイド
「第8回マンション管理セミナー&管理組合交流会と相談会」

大阪市マンション管理支援機構では
新しくホームページを開設します！
ホームページアドレス
<http://www.osakacity-mansion.jp/>
(平成16年1月30日開設予定)

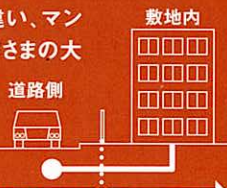
マンションライフあっぷ 2004年2月1日発行 編集・発行/大阪市マンション管理支援機構 06・4801・8232 〒53010041 大阪市北区天神橋6丁目4-20 大阪市立住まい情報センター4階内

支援メンバー 仮版
知ってますか？

敷地内のガス管は
「お客さまの大切な資産」です

ガス配管も
リニューアルが必要です。

道路に埋まっているガス管と違い、マンション敷地内のガス管は「お客さまの大切な資産」です。より安心してお使いいただくためにも、修繕計画をご検討ください。



集合住宅の事なら
お気軽にご相談ください

快適性の向上

- ・温水による暖かい床暖房
- ・快適浴室を実現、浴室暖房乾燥機
- ・給湯器等ガス機器のグレードアップ
- ・集会所の冷暖房設備のご提案

経済性の向上

- ・貯湯式(ガス・電気)湯沸器を瞬間式に転換(省エネ・省スペース)
- ・マンションコーゼネレーション

設備の維持保全

- ・ガス共用配管改修のご相談

おまかせください!



長年にわたり蓄積されたデータと多彩なノウハウでマンション管理をフルサポート
大阪ガス株式会社 TEL 06-6586-1104
大阪リビング営業部 販売第2チーム

大阪市マンション管理支援機構

「ホームページ開設」のお知らせ

大阪市マンション管理支援機構では、ホームページを新しく開設することになりました。セミナーの開催のお知らせや、支援機構メンバーからのマンション管理に役立つ情報など最新情報のほか、これまでの「マンションライフあっぷ」に掲載された「管理組合だより」や「判例教室」などを掲載しておりますので、是非ご覧下さい。

大阪市マンション管理支援機構 ホームページアドレス
<http://www.osakacity-mansion.jp/>

(平成16年1月30日開設予定)

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、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「マンションライフあっぷ」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らずには下記のような特典があります。

お問い合わせ ☎(06) 4801-8232

特典1 タイムリーで新しい情報を載せた「ライフあっぷ臨時号」を送ります	特典2 「マンション管理Q&A」を差し上げます
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	特典4 専門家相談の抽選倍率を優遇します

催し物 **ガイド**

2003年度
大阪市マンション管理支援機構 <第8回 マンション 管理セミナー&管理組合交流会と相談会>

分譲マンションの管理組合の運営を円滑に行うためには、個々の管理組合で抱えている課題について、他の管理組合がどのように取り組んでいるのか情報交換することが重要です。今回、支援機構として2回目の管理組合交流会を企画しました。管理組合の日常生活の中での悩みや取り組み事例などについて、意見交換していただく場として活用していただければと思います。また、セミナーでは住まい情報センターにも相談が多く寄せられている管理費等の滞納問題の対応策について講演していただきます。別途、個別相談会も開催します。

2月29日(日) 10:30~16:40

参加費無料

セミナー 13:15~14:20

- 講演1 「管理費等滞納への対策について」
講師 大阪弁護士会 弁護士 金本 恒二郎
- 講演2 「マンション維持・管理適正化に向けた公庫の支援について」
講師 住宅金融公庫大阪支店 まちづくり融資課長 矢野 元

- 定員/100名(先着順)
- 申込締切/2月26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 14:40~16:40

- 定員/60名 ●グループ分け 6組程度
- (登録管理組合を優先し、原則、1管理組合1名。申込み多数の場合抽選)
- 申込締切/2月22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)
- 技術相談 (3組)

相談時間
1組30分

- 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/2月22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が郵便

住所(〒)、氏名、年齢、マンション名、電話番号、手話希望の有無等と、交流会参加を希望される方は、意見交換したい管理組合の悩みや取り組み事例等を具体的に記入し、個別相談会を希望される方は、相談の概要を詳しく記入し下記までお申込ください。

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
「2月29日セミナー」係

●お問い合わせは
TEL. (06)4801-8232

総会から大規模修繕計画、

今回の基礎講座では、新しく管理組合の役員になられた方などを対象として、マンション生活における法律の基礎知識、大規模修繕の進め方、管理組合会計など、適正な維持管理を進めていく上で必要となる基礎的な知識について、専門家がわかりやすく説明しました。計3日間にわたり合計9講座を開催し、3日目には総会の模様を実演し、問題点について専門家が解説する「模擬総会」を開催し参加者からも大変好評をいただきました。

また1日目の10月26日には個別相談会も開催し、法律・管理・技術の各分野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。

総会を実演し解説 講座6「模擬総会」～円滑な総会の進め方～

●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14年
駐車場40区画、駐輪場(自転車180台・バイク25台)
- ・管理形態/全面委託で管理会社から管理員1名が常駐
- ・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
- ・長期修繕計画/あり
- ・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91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。

出演者	解説者
・永野 倫子 大阪司法書士会	・久保井 聡明 大阪弁護士会
・中岡 博之 大阪土地家屋調査士会	・石原 健次 近畿税理士会
・笠井 靖彦 (社)大阪府不動産鑑定士協会	・岡本 森廣 (社)大阪府建築士会
・川畑 雅一 (社)大阪府建築士会	
・海野 敦 住宅金融公庫大阪支店	

【第1場面】受付対応での問題

(賃借人の扱い、共有者がある場合の扱い)

<ポイント> 総会議案の大規模修繕について意見を述べたいという、委任状を持たない賃貸居住者の総会への出席について

<解説> 賃貸居住者の総会への出席については、区分所有法と管理規約に書かれています。法律には、「区分所有者から承諾を得て、専有部分を借りている人は、その会議について利害関係があれば、集会に出席して意見を述べることができる」とあり、管理規約でも同趣旨の規定があります。この「利害関係を有するかどうか」によっては総会に出席する権利もあるし、意見を述べる権利もあるということになります。



大規模修繕が法律上の利害関係があるかという、いろいろ法律的な見解がありますが、法律上では、典型的には建物の使い方とかベットの規約を新たに定めることは利害関係があるといわれています。しかし大規模修繕について、修繕委員会を作るというだけで賃借人に法律上の利害関係があるとはいえないでしょう。権利としての出席は困難です。しかし、管理規約でも理事会が必要と認めたものは総会に出席することができる」と書かれてあり、大規模修繕をするにあたり居住者の意見を聞くのはとても大事なことです。ただ、あらかじめ理事長にその旨を通知しておかなければなりません。

<ポイント> 議決権行使者として、あらかじめ届け出された母親のかわりに来た、共有者である娘の総会への出席について

<解説> 管理規約の44条の2に「住戸1戸につき二以上の組合員が存在する場合の議決権の行使については、あわせて一つの組合員とみなす」とあります。また次の3項で「一つの組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければいけない」と書かれています。今回のケースのように「議決権行使の選定者

以外の人が来ている”場合は、法律上では娘さんは代理できないという解釈になります。ただ、母親が急用で娘さんが出席した場合でも一切認めないのは現実的ではありません。

そこで、とりあえず出席してもらい、後日お母さんと娘さんの連名で、この総会については「娘を議決権の行使者にする」という書類を提出してもらうことにします。一般的には、共有の場合、どちらを議決権の行使者にするかは毎年の総会ごとに指定してもらうのが一番望ましいのですが、実際にはそれは大変なので、最初の段階で議決権行使者の届出を出してもらい、その後、交代するという連絡がない以上、当初の指定が有効だと考えて扱えばよいと思います。議決権行使者を指定せずに、一方の人が出席したら、事実上その人に議決権行使を認めたとしてもかまわないし、認めるべきだろうといわれています。

【第2場面】開会と議長、書記、議事録署名人選出

(議長選出、議事録署名人の選出、議決権数)

<ポイント> 総会における議長の選任について

<解説> 議長については、区分所有法では「規約に別の定めがない限り、管理者または集会を招集した区分所有者の一人がなる」と書かれています。これに対し、標準管理規約では「議長は理事長が務める」と規約されています。したがって「規約の定めにより私が議長を務めます」と理事長が言って進めれば足ることです。ただ、現実的には総会を円滑に進める知恵として、そのことを出席者にはかるものと理解すればよいと思います。そうすれば例え「異議あり」の声があっても、「規約上私がやらせてもらう」ということで、適法な総会として進めていくことができます。

<ポイント> 議事録署名人の選出について

<解説> 議事録は規約上は議長が作成し、議長及び総会出席の理事から議長が指名する2名がこれに署名押印しなければならないこと



IT化までわかりやすく説明

います。議事録は、議事進行役の議長に代わり、実際は書記が作成して議長名で出しますが、その経過が正しいかどうかをチェックするために2人の議事録署名人が署名押印します。

<ポイント> 総会成立に必要な組合員数や議決権数の考え方について

<解説> 普通決議の要件について「区分所有者の頭数と議決権の両方の過半数を満たして初めて決議ができる」とする区分所有法は現実的ではないので、標準管理規約では「総会に出席した組合員の議決権の過半数でよい」となっています。しかし、そうすると極端に出席人数が少ない場合でも決議できるようになります。さすがにこれは問題だということで、標準管理規約では「議決権総数の半数以上」が出席して、初めて管理組合の総会が成立し(定足数)、その過半数で決議できるようになっています。

ただ、分譲業者がその分譲マンションで多くの住戸と議決権を持っているなど特殊な事例があった場合、この標準管理規約のような定めをしまうと、分譲業者のいいなりになっていくという危険があります。そのあたりはマンションごとに考えていく必要があると思います。

【第3場面】議案(第1号～第3号)事業報告、決算報告、監査報告(未収金の扱い、滞納問題、駐車場収入を管理費に充当する問題)

<ポイント> 収支決算報告における未収金の扱いについて

<解説> 賃借対照表の「未収金」は、管理費や水道・光熱費、修繕積立金、駐車場使用料など本来3月末日の決算時期までに収入すべきものが入金できなかった場合に賃借対照表に計上されます。一方、管理費や修繕積立金会計の「収入の部」には、実際に入金があった金額を記載するのではなく、入金すべき金額を記載します。



その理由は、管理組合の決算報告の目的は、1年間の活動の結果としての収支報告と、来年度以降へ繰り越す財産を区分所有者の皆さんに報告することにあります。つまり、皆さんから支払われた管理費や修繕積立金がどのように使用されたのか、また残っている金額はいくらなのか、その金額はどのように管理運用されているのかを報告することにあります。

なお、大規模修繕工事がある場合は、一度にお金を支払うことはありませんので、工事が全部終わるまでは、着手金や中間金は前払金として賃借対照表に表示することになります。

長期滞納の問題ですが、管理費や修繕積立金は、区分所有法で「特定承継人の責任」という項目があり、そのマンション購入者が滞納分を引き継ぐこととなりますが、水道代は管理組合の立替金で、特定承継人へ請求できませんので、回収は立替金から優先する必要があります。

<ポイント> 駐車場使用料の管理費会計への繰り入れについて

<解説> 管理規約に「駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等にかかる使用料は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる」と規定されています。

駐車場の管理費が多額で、具体的な金額が分かるなら、そのかかる費用分は、管理費会計の支出の部に入れ、それに相当する部分を収入の部に入れて、総会での承認をもらっておけばいいでしょう。

【第4場面】議案(第4号～第6号)大規模修繕計画について(修繕委員会の組織、同委員会運営細則の設置、専門家<パートナー>の協力)

<ポイント> 大規模修繕工事の進め方について

<解説> 従前の区分所有法では、著しく多額の費用を要する共用部分の変更は、特別決議(4分の3以上の賛成)が必要とされていましたが、改正された区分所有法では、形状または効用の著しい変更を伴わないなら普通決議で可能となりました。ただし階段室をエレベータに変更したり(形状の著しい変更)、集会室を賃貸店舗にする(効用の著しい変更)などは、4分の3以上の特別決議が必要です。

いずれにしても大規模修繕は、皆さんの合意をもらってから数年はかかるタイムスパンの長い事業です。ですからその間に、委員会を開いたら委員会の内容、理事会の内容などをこまめに皆さん方に公開していくことが大事です。後でクレーム等を出さないためにも、ぜひこれは実行してください。それと、建築士、弁護士、税理士その他さまざまな専門家をパートナーとして活用しながら、色々なシミュレーション、事例見学、資料の取り寄せを行ってください。



また、修繕だけで終わらせずに、バリアフリーや宅配ロッカー、セキュリティ、IT化なども一緒に行えば付加価値が高まり、利便性や快適性が高まります。

【第5場面】議案第7号の新役員選任と閉会

(終了後の議事録作成、広報紙等による総会報告)

<ポイント> 議事録の作成内容について

<解説> 開会、議題、議案、それと討議の内容、評決の方法、最終的に閉会に至ったことを要領よくまとめます。つまり、それが後々にその経過が分かる程度に記載すればよいのです。もう一つ、各々の議案について成立したのか否かを記載する必要があります。まず総会当時の組合員の数と議決権の数を明記し、出席人数とその議決権の数、代理人等によって議決権を行使した組合員の数とその議決権数など、いわゆる総会の成立要件を満たしているかどうか分かるような事項、それから各議案ごとに賛成組合員数がこれだけあって成立したということに記載します。少なくとも普通決議の場合でもどのような形で成立したかと後で分かるようなことは書いておく必要があります。そしてこの記事録の内容を、広報紙や掲示板で広報することも重要です。

<ポイント> 議事録の作成手段について

<解説> 平成15年6月1日から施行された区分所有法の改正によって、議事録を例えばフロッピーディスクやCD-ROMで保管できるようになりました。その場合、議事録署名はデジタル署名を用います。

また規約を改正したり、集会で決議をすれば、電子メールで議決権を行使したり、管理組合の方が参加できるホームページの中で議決権の行使をすることが可能になりました。



融資、法律、管理会社との関係などマンションの管理組合運営に関するポイントを中心とした講座を開催しました。

講座1 マンションの適正な維持管理について

公庫融資マンション維持管理基準を守れば、資産価値の下落を防げます

講師 海野 敦(うみの あつし)
住宅金融公庫大阪支店公共業務課長



住宅金融公庫は「公庫融資マンションの維持管理基準」を定め、「公庫マンション維持管理ガイドブック」を作っています。管理規約が基準に適合しているかを判断するものです。チェック項目には、「敷地、建物、付属施設及び共用部分の範囲が定められているか」などがあります。例えば問題になるのは、管理人室が共用部分なのか、規約に定められていないケースなどです。

「管理費や修繕積立金を管理組合に納入するように定められているか」という項目もあります。中には「理事長に収める」という管理組合もあります。

これらのチェック項目は、最低限の基準です。このチェックで「待てよ」ということがあるようなら管理規約を見直す必要があります。

講座2 マンション生活における法律の基礎知識

マンションは共有物が基本
専有部分と共用部分が存在する

講師 伊藤 寛(いとう ひろし)
大阪弁護士会 弁護士



マンションに関わる法律というのは主に「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」、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」、その他に「民法」などがあります。また、法律以外で重要なのが個々のマンション毎に定める「管理規約」です。

「区分所有法」の基礎になる考え方は、マンションは自分一人のものではない、共有物であるということからスタートしています。区分所有法というのは民法の特別法です。マンションは共有物です。全体の変更は4分の3以上の多数決で決めるということになります。複数の住人が一つのものを利用するために、一人ですることとできないことが出てくるわけです。一人ですることとできない範囲というのが専有部分であり、できない範囲が共用部分ということになります。共用部分には「法定共用部分」と「規約共用部分」があります。「廊下」などは当然に法定共用部分です。「規約共用部分」というのは、本来なら独立性があって専有部分としての要件を備えているが、みんなで話し合って共用部分にしたものです。集会室や管理人室などがこの部分に当たります。

また、バルコニーやベランダは、共用部分ですが、個人が専ら使用する「専用使用権」が認められています。

ミニ講座1 管理会社との良好な関係をめざして

粘り強く交渉して管理会社との
契約内容、管理委託費を大幅に改善

講師 今西 正晃(いまにし まさあき)
中津パークマンション管理組合 前理事長



管理組合理事長になって最初に手がけたのは管理委託契約書の見直しでした。管理委託契約書を見直してみると、「管理委託料金の前払い」や「会計報告は常勤の管理員がいると

「修繕積立金の1戸当たりの平均月額が、築年数に応じて、築5年未満6,000円以上、築5～10年7,000円以上、築10～17年9,000円以上、築17年以上10,000円以上あるか、という項目もあります。これくらいないと長期的な修繕は難しいという最低基準です。

ガイドブックの後半は、「共用部分維持管理履歴簿編」になっています。日常点検は管理組合が自主的に実施する必要があります。点検箇所は「自主点検調査票」を参照してください。

「法定点検に関する記録シート」は、ずっと付けていくと車の修繕記録表のようになって、大切に管理されてきたことを示す記録となり、マンションの資産価値の維持に役立ちます。

マンションの長期修繕積立金を、公庫の債券という形で積み立てていただく「マンションすまいる債」は、10年間積み立てができます。1年以上経てば、自由に換金することができ、元金が保証されるのが大きな特徴です。銀行のペイオフ対策として活用されている管理組合が多いようです。

また、大規模修繕の進め方や、ポイントを詳しく説明した、「大規模修繕マニュアル」も、じっくりお読みください。

次に区分所有法で「管理組合」は、「建物ならびにその敷地及び付属施設の管理を行う団体」ということになっています。「管理者」は通常理事長と考えればよいと思います。管理組合の役員については法人化されない場合、法律上の定めはありません。役員の業務については管理規約に書かれています。理事と区分所有者との間は委任契約があり、契約責任が生じます。総会についての手続きは、管理組合は年に1回定時総会を開かなければなりません。そして組合員に1週間前に審議事項とともに通知しなければなりません。定時総会以外に区分所有者の5分の1で、議決権の5分の1の賛成があれば、臨時総会を開くことが可能です。決議には普通決議と特別決議があります。特別決議は4分の3以上、または5分の4以上の賛成が必要という決議です。貸借人には決議権はありませんが、総会に出て意見を言うことは認められています。

管理組合の法人化という問題がありますが、以前は30戸以上の管理組合だけが認められていましたが、現在は全ての管理組合に法人化が認められています。

管理規約で何を定めるかという、主なものとして区分所有者の基礎的な法律関係に関する事項、区分所有者間の意思決定の方法や管理組合の組織に関する事項、専有部分を含む部分の使用法や区分所有者間の利害関係の調整、そして義務違反者に対する措置に関する事項の4つくらいが挙げられます。

建替えの問題については大きく変わりました。従来は費用の過分性といって、修繕するために費用がたくさんかかる場合には建替えを認めましょうということだったのが、今回の改正で5分の4の賛成を得られれば建て替えられるということになりました。建替え円滑化法ができたことによって、建替えがかなり進めやすくなったといえます。

ここでないと出せない」といった不合理な箇所がたくさん見つかったのです。最優先課題として委託契約書の条文と委託料の是正を行うことにしました。主な改正点を紹介すると、法に基づいて基幹業務の外注禁止を定め、委託料の前払いを改めました。月次報告書についても提出してもらうことになりました。「管理組合と管理会社は運命共同体という強い結びつきがある」という信念で交渉しました。

今後の管理のあり方ですが、管理は区分所有者が自主的にやらねばならないと法律に書かれていますが、マンション管理士を雇ったりすることも考えてはどうかと思っています。

マンションリフォーム、IT化、大規模修繕の進め方など建物の維持管理に関するポイントを中心とした講座を開催しました。

講座3 マンションリフォームについて～成功させるための基礎知識～

大規模修繕計画は居住者に逐一報告
調査診断が最も重要

講師 山本 公司(やまもと こうじ)
マンションリフォーム推進協議会 事務局長



私は業界団体の事務局長をやっていますが、自分が住んでいるマンションでは建設問題委員会の委員長を務め、大規模改修工事について検討してきましたので実際の体験から具体的な話をしたいと思います。

まず、調査、診断が一番大切だと思いますので、各委員の調査診断に対する認識を同じにすることに努力しました。当初、建設問題委員会には技術系の方がほとんどでした。その後、自治会長や専門分野ではない方にも入ってもらって、一般の社会通念で判断してもらうようにしました。具体的には2年目からで、スケジュールを立て、調査診断会社を選ぶところからスタートしました。調査診断会社を選定するに当たって、居住者に逐一広報するために「大規模改修便り」を発行。そして平成14年の12月25日に、マスタープランを作り、大規模改修便りの4号に掲載しました。マスタープランは、工事完了までのスケジュールを全て落とし込んだものです。平成15年1～3月まで調査診断会社を募集、4月に定時総会を開き、調査診断会社を選定しました。5～8月で調査を行い、9月の臨時総会で改修工事の項目と金額を承認してもらいました。10～12月にかけて施工会社を選定し、平成16年1月に工事説明会を開いて着工し、

講座4 円滑な大規模修繕の進め方

居住者との潤滑剤として
修繕委員会の役割は重要

講師 西野 宏(にしの ひろし)
(社)大阪府建築士会 1級建築士



長期修繕計画は、管理組合の理事会や総会などで問題提起されて始まるのが一般的です。総会で長期修繕計画の実施の合意を得るのが一番目の問題点です。まず修繕委員会を設けます。理事会の役員が1年で交代するのに対し、修繕委員会の委員は2、3年のスパンで役をやるのが一番やりやすい方法だといわれています。

その次は、マンションがどのように劣化しているかを専門家に調査してもらう必要があります。調査は施工会社より設計事務所の分野です。見積もりを立てて入札し、専門の事務所に調査、修繕プラン作りをお願いすることになります。調査が終われば、調査結果をフィードバックして工事の仕様書を作ります。どういう工事をするか、材料、工法を決めていきます。仕様書には「特記仕様書」と「標準仕様書」の2種類があります。特記仕様書には、材料や工法が書いてあります。標準仕様書は、官公庁や民間で使われている共通仕様書です。仕様書が作成されると、施工業者から見積もりを徴収しますが、4、

ミニ講座2 マンションにおけるインターネット活用術
～管理組合活動に役立つ使い方～

VDSL方式で手軽にブロードバンド化、
マンション専用ホームページも活用できます

講師 芳野 昌(よし の まさる)
関西電力(株)大阪北支店 グループ総合提案チーム第一営業部長代理



ブロードバンドを前提としたインターネットのマンションにおける活用術は、マンション専用ホームページです。ごみの収集日や、管理組合の集会、総会議事録、管理会社からのお知らせ、「宅配便が届いていますよ」といったお知らせ、集会室や来客用駐車場の予約状況、マンション内コミュニケーションなどの活用が

6月には工事がほぼ完了する予定です。われわれが用意した過去の工事資料を活用してくれた調査診断会社に対して調査診断業務の他、コンサルも含め発注し、非常に安く収まったと感じています。施工会社からは20社ほど応募が来ていますが、このうち6社くらいから見積もりをお願いしようと思っています。

次に専有部分のリフォームについて注意する点をお話しします。まず依頼したいリフォームの内容と業者の能力が合うかどうか、規模が小さな業者なら「どんな工事が得意か」を聞く必要があります。2番目は、その会社がどんな資格を持っているか、どんな団体に所属しているかです。また建設業者登録をしているか、会社案内が依頼者からみて分かりやすく作られているかどうかも見ればよいと思います。そして施工実績、経験年数、どんな資格者がいるかも確かめる必要があります。そして信頼できる営業担当かどうかもある要素です。こういう要素を考えて、少なくとも2、3社を決めて、1社1社呼び、「あなたのところだけではないよ」とはっきり言ってください。リフォームの規模、目的をはっきり伝えます。重要なことは「安いから良い」ということではありません。高い値段を出してきた業者の中には、提案が入っているものがあるかもしれません。また契約を強要したり、その場でローン契約まで持っていきような契約は絶対にしないでください。工事には、変更が出たり、予測しない下地まで直さなければならぬ部分が出てきます。そのときには、途中で確認し、できればお金の精算までしておくことが必要です。またリフォームの前には管理規約を必ず確認してください。基本的にリフォームは管理組合理事長の承認を取ることになっています。禁止事項、注意事項がありますので注意してリフォームに取り掛かってください。

5社は集めて、調査会社にチェックしてもらい、妥当な施工会社を提示してもらうことになります。重要な事は見積もり項目を共通にしておくことで、こうすれば比較対照がしやすくなります。業者選定が終わると、工事工程を決めなければなりません。マンションは居住者が生活しながら工事を進めるので、住戸内で工事することもあり、入居者との工事工程上の取り決めが重要です。これは業者任せではなく、管理組合、とくに修繕委員会には工事をスムーズに進めるための潤滑剤の役割が大きくなります。着工すれば、入居者の見学会を開きます。工事についての理解が得られ、工事がスムーズに進んでいきます。竣工したら、竣工検査を行い、設計事務所の監理者、修繕委員会、管理組合が立会い、一つ一つ説明を受けながら引渡しを受けます。

具体的な修繕計画を立てる時には、共用部分、専有部分に分けて入居者にアンケートに答えてもらい、それを長期修繕計画のベースにすることが重要です。工事は仕上げに関するものと構造体に関するものと大きく分けられます。マンションの長期修繕計画でポイントになるのが躯体部分、構造体の劣化です。昭和56年、建築基準法に耐震構造の考え方を盛り込んだ新耐震基準が取り入れられました。それ以前に作られたマンションは、耐震診断をされたほうがよいと思います。

考えられます。(ホームページの開設・運営費用が必要となる場合があります)

マンションにおけるブロードバンドのインターネット設備には、ADSL、同軸ケーブル、光ファイバーによる方法がありますが、光ファイバーが技術的に最も優れており、今後、需要が高くなると思います。光ファイバーをマンションに導入するにはマンション内に通信装置を置くことになります。通信設備から各戸に配線する方法として最近電話線を活用した方法が開発され、棟内の配線工事が不要になりました。その方式がVDSL方式で、配線工事費が不要ということから既設マンションで最も一般的に採用されています。

マンション管理組合会計に関する管理組合と税金や管理組合の法人化をテーマとした講座を開催しました。

講座5 マンション管理組合会計について～適正な会計管理を行うために～

課税の是非をしっかりと把握し
明朗な資金運用がポイント

講師 大野 修(おおの おさむ)
近畿税理士会 税理士



マンション管理組合は、人格のない社団等(法人として登記していない)と、公益法人等(管理組合法人として登記したもの)2つが考えられますが、ほとんどの管理組合は登記されていないので前者に該当します。ただ税務上では、法人格がなくとも収益事業に該当すれば課税対象になるという解釈です。以下、具体的事例で説明します。

1.管理組合の会費と駐車場収入

非課税。居住者以外に貸した駐車場収入でも経費(減価償却費)を引いてゼロになれば、税金を払う必要はない。

2.管理費等の余剰金の運用利益 非課税。

3.会議室、集会室の貸付

一時貸付は非課税。組合員以外の人に時間貸したり、時間を限って組合員外の人や会社等に継続して貸した場合は、席貸業、不動産貸付業として収益事業に該当。その利益には課税される。

4.カルチャー教室の運営

法律で指定している芸芸教授業(22事業)以外なら非課税。

パソコン教室は法律にないので非課税。また俳句や短歌、川柳教室なども非課税。

5.バザー等の物品販売

年に1~2回程度開催するものは非課税だが、洋裁や和裁など芸芸教授に伴った作品の販売は収益事業とし、課税対象に。

6.コンサート等の開催

チャリティコンサート以外は、入場料を取って利益を出した場合は課税される。事前に税務署長の承認を受ければ、わずかな入場料であれば収益事業としないものとして取り扱われる。

この他に、レクリエーション開催や出店による収入も組合員を対象にし、継続性がなければ非課税ですが、自動販売機の設置による収入や携帯電話の中継基地用のアンテナ設置料による収入は収益事業と見なされ、課税されます。

要は、収益事業に該当しないポイントは、①組合員のみを対象にしている②会費やお金を徴収しても利益が発生しないこと③催しものは継続的でないこと——などです。ただ、収益事業か否かの判断がしにくい場合は、あらかじめ税務署の法人課税第一部門に聞いておくことです。

最後に、マンション管理会計のポイントは、①通帳の残高証明を取り、実際の残高と帳簿の残高を必ず複数の役員で確認しておく②大規模修繕等は数社から合見積もりを取る③資金の運用は、リスクの少ないもの、元本の保証のあるものにする。例えば国債や定期預金などに分散化してペイオフに備える—の3点で、これさえクリアしておけば安心です。

ミニ講座3 管理組合の法人化について

法人登記をすることで社会的信用が増し
建替え事業も円滑に運ぶメリットが

講師 永野 倫子(ながの みちこ)
大阪司法書士会 常任理事



管理組合は、法的には「権利能力なき社団法人」です。つまり、団体組織であること、多数決で決定、構成員の変更に関わらず団体が存続、代表者や組合運営、財産管理等、団体としての主要な点が確定—の4つの要件を備えています。ただ債務に関しては、一般的に社団は有限責任(組織の資産を限度とし、構成員にかからない)ですが、管理組合では敷地権の割合に基づく組合員各自の無限責任になります。

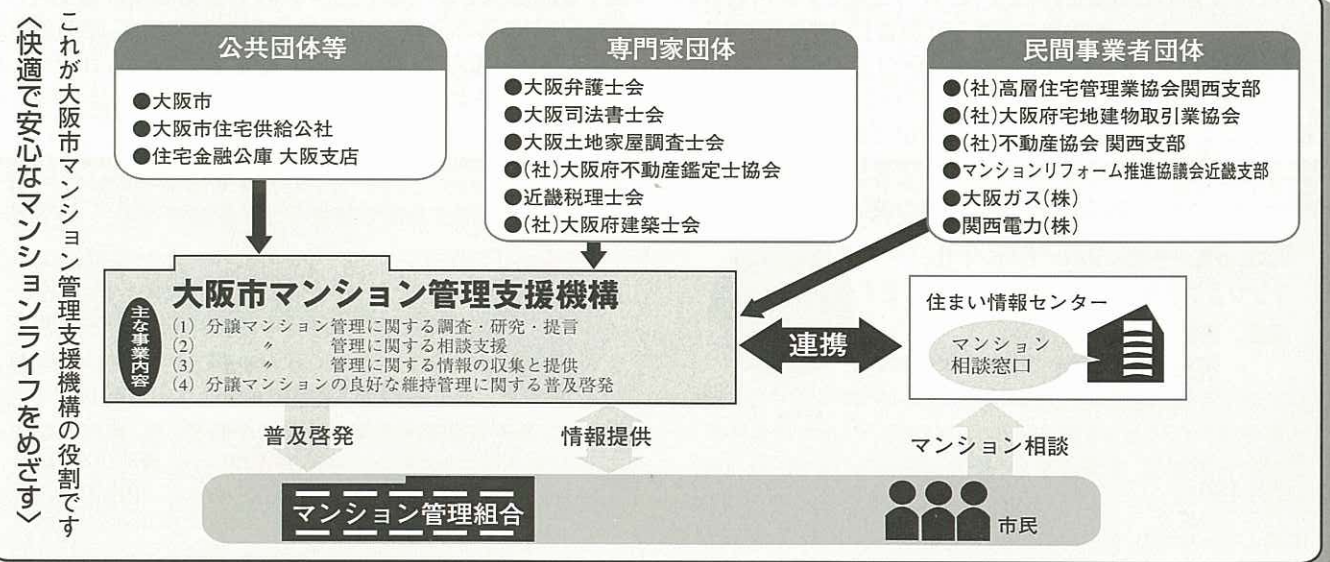
法人化した管理組合と、していない管理組合との大きな相違点は、前者は法的な登記がなされ、社会的な信用が得られるこ

とです。その最大のメリットは、大規模修繕工事等の資金の調達が必要な場合、法人であれば金融機関からの融資を受けやすくなります。もう一つのメリットとして、法人として不動産の登記ができるということがあります。

次に、法人化のデメリットがあるかという点、特になくと思います。法人化の手続きについては、主務官庁の認可、許可がいらず集会の決議で行います。登記も簡単にできます。理事の変更があった時に登記の変更が必要ですがデメリットとい ほどのものではないと思います。

平成14年の区分所有法の改正により法人化の人数要件が撤廃されました。

最後に、今後、増えてくると思われるマンションの建替えでも、法人格を持つ建替え組合が事業主体になることができるというマンション建替え円滑化法が平成14年6月にできています。事業の円滑化には重要なことです。



管理組合だより No.10

<都島区・ロイヤルアーク都島管理組合>

マンション内インターネットの活用で交流の輪が楽しく広がる

マンション内でインターネット設備を導入しているマンションが徐々に増えてきているなかで、ロイヤルアーク都島管理組合は、その便利さや楽しさを活かして利用しています。パソコンを使えない人には活用できるための教室を開くなど、フォロー態勢もバッチリ。いったいどんな運営をしているのか、大変興味をもって伺いました。

●“おしゃべり広場”の活性化へパソコン教室開催

今回、取材に応じていただいたのは、インターネット活用者の中心ともいえる黒川静博さん。コンピュータ関係のお仕事をされていることもあって、インターネット設備はマンション選びのポイントの1つでした。(当マンションには、分譲時からマンション内に光ファイバーが配線され、独自のホームページがありました)

各戸に専用の端末機(LAN型インターネットターミナル)を設置。それをテレビにつなぐだけで、入居者の誰もが簡単にホームページを見られるシステムになっているのですが、専用の端末機やパソコン操作ができないと交信ができず、楽しさも半減。実際、画面は見ることができると、書き込みができないという人が多いことも、後のアンケートで分かりました。

「入居(平成14年6月)して、すぐにホームページで知り合った4世帯のメンバーが中心になって、おしゃべり広場をもっと盛り上げていこう、みんなで見られるようにしよう」と、黒川さんたちは早速、その年の10月にパソコン教室を開催。ホームページの制作・運営会社とその協力会社のバックアップで12台のパソコンがコミュニティホール(集会室)に持ち込まれ、2日間で合計30人、夫婦で参加した人もいました。

●“井戸端会議”に約20人が参加

“ぶらっとナビ”という名のホームページ(下記参照)では、おしゃべり広場からの口コミやお買得情報、管理組合からのお知らせなどさまざまな情報が見られますが、何ととっても楽しいのが、井戸端会議のできるおしゃべり広場。例えば「クリスマスパーティー開きます!」「いかくん(黒川さんのペンネーム)に教えてもらったサイトでオムツの



ネット交流の推進者の一人 黒川静博さん

モニター当たりました」「タイガース優勝パレードで撮影したMyベストショット、ぶらっとナビにお送りください」等等、今では161戸のうち20人くらいが参加しているようです。(今までに書き込みをしてくれた人は55名)



▲入居一周年記念では飲食品の持ち込みパーティの後にマンション設備の見学も実施された



▼主婦からシニア層まで2日間で30人も集まったパソコン教室

日ごろは会社勤めで近所同士で会う機会が少ない人も、帰宅して息抜きにパソコンを開いたら誰かが話しかけてきているといった具合。これがきっかけになり、昨年(平成15年)夏に開催した入居一周年記念パーティーには約50人ほどが、またクリスマスパーティーには約60人が参加されました。気の合った人同士でお花見やタコ焼きパーティーなども行われ、交流の輪がどんどん広がってきています。

●月額1000円の利用料以上のメリットが...

ここでは、通常の管理組合と管理会社に、ホームページの運営会社加わり、日常の管理運営を行っています。ホームページ運営会社は、管理組合と業務委託契約を結び、ホームページの制作や更新、問い合わせへの対応などWEBサイトの運営やサービスを行っています。したがって、インターネットを使用しない人も月額1000円の利用料が必要。けれど管理会社や管理組合からのお知らせが速報され、管理規約もすぐに画面で見られ、また電話料金がグンと割安になるIP電話への接続ができるなど多くのメリットも。しかし何よりの魅力は、老若男女を問わず、マンション内の交流の輪が、無理なく、楽しく広がっていることでしょう。

マンション概要		所在地: 大阪市都島区中通3丁目	
建築年	平成14年	駐車場台数	129台
構造・規模	SRC造・地下1階地上15階建	駐輪場台数	バイク35台 自転車339台
棟数・戸数	1棟・161戸	付属施設	集会室・管理事務所
戸当たり専有面積	69.34~93.79㎡/戸	付属設備	オートロック・監視カメラ・インターネット
役員体制			
役員任期	1年	理事会開催回数	1回/月
役員数	10人	総会開催回数	1回/年
選出方法	輪番制		

- 目次コーナー: 口コミ情報から管理規約まで様々な情報が引き出せる
- 口コミ情報: 耳よりな情報がわかる
- 探しもの・譲りもの情報
- おしゃべり広場: 入居者からのお知らせや呼びかけを掲載
- リンク集: お天気、救急医療など簡単にアクセスできる
- お買得情報: ネット上のお買得情報がわかる
- 写真と文章でマンション生活の報告がなされている(例えばパソコン教室など)
- 子育てチームの紹介