

# 支援メンバー 瓦版

大阪ガス株式会社

Design Your Energy 夢ある明日を  
**大阪ガス** ウィズガス住宅

見て、触れて、  
 ご体感ください  
 快適な住まい作り、  
 ウィズガス

分譲マンション管理組合様へ  
 ガス設備・ガス機器のご相談も承っております。  
 住まい情報センター3Fに2007年5月OPEN!



大阪市立住まい情報センター3F ☎0120-066-620

- 開館時間/平日 10:00~19:00/土・日・祝 10:00~17:00
- 休館日/火曜日・年末年始 ● 入館無料
- 〒530-0041 大阪市北区天神橋6-4-20(住まい情報センター3階)
- Tel.06-6354-0751 Fax.06-6354-0753
- 交通のご案内
- お車の場合 阪神高速大阪守口線長柄出口、都島通りを西へ約5分、信号手を左折(D/LIPA大阪には駐車場はございません)
- 電車の場合 地下鉄堺筋線・谷町線「天神橋筋6丁目」駅下車、3番出口、エレベーター直結
- http://g-life.osakagass.co.jp/showroom/dlipa-osaka/index.html

# 登録募集中!

大阪市マンション管理支援機構

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、公的団体、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し、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下記のような特典があります。

- |     |                                |     |                     |
|-----|--------------------------------|-----|---------------------|
| 特典1 | タイムリーで新しい情報載せた「らいふあっぷ臨時号」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    |

\*ご登録時にいただいた情報は、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、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  
 大阪市マンション管理支援機構 TEL:06-4801-8232

## 大阪市立住まい情報センターで、 セミナービデオを視聴できます!

大阪市マンション管理支援機構ではこれまでに、「連続セミナー」「マンションらいふあっぷ基礎講座」「マンション管理フェスタ」等を開催してきました。これらの記録をビデオでご視聴いただけます。セミナーで配布した資料もお渡しします。

参加できなかった方やもう一度講演を聴きたい方は、大阪市立住まい情報センターへお越しください。事前にご予約をおすすめします。

ご予約は 大阪市マンション管理支援機構事務局  
 TEL:06-4801-8232

# 催し物 ガイド

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

## 「管理組合 交流会&相談会」

分譲マンション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場を提供し、管理組合運営に役立てていただきます。

2008  
**3/2日** 参加費  
 無料

### お申し込み方法

住所・氏名・年齢・電話番号・FAX番号・マンション名・手話希望の有無と交流会(希望テーマ①~④、テーマの具体的な内容)または、相談会(相談内容①~③、相談の具体的な内容)を記入しFAXかお申し込みください。

〒530-0041  
 大阪市北区天神橋6-4-20  
 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 交流会 係

TEL 06-4801-8232  
 FAX 06-6354-8601

●お申し込み締め切り  
 平成20年2月20日(水)

### 「2007年度 管理組合交流会」

会場：大阪市立住まい情報センター  
 3階ホール  
 定員：40名  
 テーマ別にグループに分かれて  
 交流します。  
 時間：13:30~16:30  
 (受付は13:00から)

【ご注意】参加者は原則としてマンション居住者  
 とし、管理会社や管理員等の参加は不可とします。  
 原則として、1管理組合1名とします。

- テーマ ① 管理組合運営 ② 修繕関係  
 ③ 住まい方 ④ その他

### 「個別相談会」

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  
 定員：12組  
 (相談会は、大阪市マンション管理支援  
 機構の登録管理組合を優先し、応募者  
 多数の場合は抽選になります。)  
 相談時間：10:30~11:50  
 (受付は10:00から)

- 内容 ① 法律相談.....6組  
 ② 管理一般相談.....3組  
 ③ 技術相談.....3組

お問合せ 大阪市マンション管理支援機構事務局 TEL 06-4801-8232

より快適なマンションライフを応援します

# らいふあっぷ

大阪市マンション管理  
 支援機構通信

vol. **23**  
 2008年2月1日



● 大阪市マンション管理支援機構主催  
**「マンションらいふあっぷ基礎講座&相談会」報告** ... ① ②

● イベント  
**「マンション管理フェスタ2007」講演報告** ... ③ ④

● 相談事例  
**「不要になった管理員住宅の活用」** ... ⑤

**「大規模修繕工事見学会」報告** ... ⑥

● 催し物ガイド  
**「管理組合 交流会&相談会」**

管理組合  
 登録  
 募集中

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/

マンションらいふあっぷ 2008年2月発行 編集・発行/大阪市マンション管理支援機構 ☎06-4801-8232 〒530100041 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

# 「円滑な管理運営と適切な維持管理による 快適なマンションライフをめざして」

マンションライフにおいて発生する様々なトラブルに適切に対応できる能力を身につけることはとても大切です。建築や法律などの専門家がそれぞれの立場から分かりやすく説明しました。

11/11・25



第1日目  
11月11日(日)

大きく転換した国のマンション施策の現状と動向、規約を補完する役目を果たす細則の作成時のポイント、そして耐震強度を含めた大規模修繕の進め方をテーマに開催しました。

## 講座1 国のマンション施策の現状と動向



### 数を供給するという政策から いいものを長く使う政策に転換

講師 中井 智洋 (なかい ともひろ)  
国土交通省 住宅局マンション政策室 課長補佐

#### ●マンション人口は約1割

分譲マンション戸数は平成18年末で505万戸。人口で約1300万人。国民の1割程度がお住まいになっています。そのうち、築30年を超えたマンションが50万戸を超え、5年後に100万戸以上になります。平成18年、住生活基本法が制定され、これまでの数を供給するという政策から、いいものを長く使おうという政策に大きく舵を切りました。マンション行政についても当然、同じことが当てはまります。

#### ●マンションに関する法令等を整備

マンション管理適正化法ができ、それに基づいて、「マンション管理適正化指針」も定められています。建替えについては、平成14年にマンション建替え円滑化法が制定されました。区分所有法は平成14年に一部改正され、それらを踏まえて、マンション標準管理規約を国土交通省で改正を行いました。ここ数年で、非常にマンションに関する法令等が整備されてきました。

#### ●マンションみらいネットと各種マニュアル

今やっている施策の一つが、マンションみらいネットです。マンションの管理水準の向上を図り、情報が一部公開されることによって、きちんと管理されているマンションは、市場できちんとした評価を受けるということを目指して作られています。

続いて耐震ですが、マンションの耐震改修を促進するために、今年度から一部補助率を上げました。そして、建替えのための実務マニュアル、建替えに向けた合意形成のためのマニュアル、改修でマンションの寿命を延ばすためのマニュアル、マンション耐震化マニュアルなど、各種マニュアルを国で整備をしております。国土交通省のホームページに載せていますので、ぜひご覧ください。

(<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/index.html>)

## 講座2 細則作成時のポイントについて

マンション管理規約の細則は、規約を補完するために定めるルールです。細則の法的根拠は、区分所有法39条1項に「集会の議事はこの法律または規約に別段の定めがない限り、区分所有者および議決権の過半数で決する」とあります。この条文に基づいて細則を作ります。

細則を作成・改正等する上では、2つのポイントがあります。1つは語句を統一して頂きたい。語句の統一とは何かと言うと、私どもの事務所に来られて、「これがうちの規約集です」とご相談を受けるのですが、ちょっと斜め読みをさせて頂きますと、規則、規定、要項、要領など名称をバラバラ

## 講座3 大規模修繕の進め方



### 旧耐震の建物でも 補強をすれば強くなります

講師 今井 俊夫 (いまい としお)  
(社)大阪府建築士会 一級建築士

#### ●修繕・改修のチェックポイント

修繕工事は、塗装や防水など、いわゆる外壁の仕上げ材の改修で、10年ごとに行うのが一般化してきています。エントランスホールなどは改修効果が高く、全体的に老朽化してきたマンションでも、例えば、吹き付けタイルで、床は長尺シートを貼っているだけのエントランスホールでも、床壁を石貼りにし、照明をグレードアップすれば豪華に見えますし、安心感と満足感が生まれます。

共用廊下、バルコニーなどの共用部分の改修には、たくさん工事項目があり、大規模修繕工事の時にまとめて共用部分を工事することが合理的です。大規模修繕工事でも、単独で工事をすれば改修効果が高くなるものがありますから、常に何らかの形で、工事の適正時期を考えておいていただけたらいいと思います。

#### ●耐震強度のチェックポイント

阪神大震災の時、新耐震基準建物の4分の3以上は大丈夫でした。そして旧耐震基準は3分の1が大丈夫で、3分の2は何らかの問題があったというデータがあります。耐震の考え方は、まさしくこれなんですね。新耐震だから100%大丈夫で、旧耐震だから100%駄目ではなくて、旧耐震でもポイントを押さえた補強をすれば比較的強くなります。

建物のバランスが悪いと、弱い部分の壁、柱が壊れて、そこからつぶれます。耐震診断をするのが大前提ですが、1階にピロティがあったり、柱のバランスが悪いマンションは、耐震診断の結果、相当悪いという結果が出たとしても、1階ピロティの補強や、住戸の壁に影響が出ない範囲で壁を増やせばいいと思います。このように、部分的に改修をして、バランス良くするような改修方法が今後増えてくるのではないかと思います。「大阪市住宅・建築物耐震改修等補助事業制度」などの公的補助を受けることも検討して下さい。



### 規則、規定、要項などでなく、 細則に語句を統一すること

講師 井上 哲也 (いのうえ てつや)  
(財)マンション管理センター 大阪支部支部長

な形で取り決めておられる。標準管理規約では、様々な細則を定めることで、規約の内容を補充することを想定していますので、ルール作りを行う場合は、何々の細則ということで、語句を統一された方がいいと思います。2点目は、細則参考例(11月11日配布資料)を利用して、自分のマンションに合った形に加工してお使いくださいということです。

第2日目  
11月25日(日)

マンションで起こるトラブルの事例と対処法、役に立つ共用部分リフォーム融資とマンションすまい・る債、そして滞納管理費等への対策をテーマに開催しました。

## 講座4 トラブルの事例と対処法について



### 対応ルートをきちんと把握し、 逃げずに積極的に対応すること

講師 山田 賀昭 (やまだ よしあき)  
(社)高層住宅管理業協会マンション管理士・1級建築士

#### ●日常生活の3大トラブルに対する対応法

(社)高層住宅管理業協会では毎年アンケートをとっています。17年度のアンケートでは、ペットの問題、騒音の問題、不法駐車・不法駐輪の3つが日常生活で一番多いトラブルとなっています。

トラブルの対応方法ですが、まず、管理組合の理事会などで対応ルートを把握して、体制づくりをしておくこと。それと逃げ腰にならずに、積極的に対応していく姿勢が必要です。そして迅速な対応と結果の報告も大事です。そしてトラブルの処理内容は柔軟性が重要です。当事者間でよく話し合っ解決方法を探ること。次に、理事会と管理会社に密に連絡をとっていると解決しやすいものです。さらに管理規約、使用細則、管理委託契約、区分所有法、マンション管理適正化法など、関連法規を理解しておくことが大切です。

#### ●漏水トラブルの対処の仕方

ハード面のトラブルで一番多いのが漏水の問題です。水栓関係の機器類には基本的に止水栓がありますから、給水の場合、給水口で不具合が起こっても、ここでしっかり止めておけば、水は流れません。部屋の中全体で配管がどこかで破れて水が出ている場合は、止水栓を止めても意味がありません。その場合は玄関にあるメーターボックスの中に水道メーターがあります。その横に必ずバルブがあります。そのバルブを止めてください。お部屋のほうに水は給水されません。そうすると、二次被害が非常に少なくて済みます。

漏水の場合は保険があります。損害保険に入って二次被害に対しても保険で対処できるようにしておくことも必要です。漏水の見つけ方は、水栓を全部止めて、メーターを見てください。小さいパイロットランプがあります。これが動いている、あるいは1リットル指針が動いている場合は、微量に水が流れているということです。

## 講座5 共用部分リフォーム融資とマンションすまい・る債

共有部分のリフォーム工事を行う時に、修繕積立金で不足する部分を補うのが、共用部分リフォーム融資です。管理組合様の名義でのお申し込みで、保証人は(財)マンション管理センターとなります。また、無担保で、融資額は、工事費の8割又は1戸あたり150万円まで、最長10年間の完全な固定金利です。さらに耐震改修工事を行う場合には、金利が0.2%優遇されます。

一方、マンションすまい・る債は、修繕積立金の計画的な積立をサポートして、安全確実に管理・運用していただくため、私どもが国の認可を受けて発行する管理組合様向け

## 講座6 滞納管理費等への対策



### 対応方法をマニュアル化 しておくことが大事です

講師 奥村 太朗 (おくむら たろう)  
大阪弁護士会 弁護士

#### ●滞納の予防策

まず一番の予防策として、忙しくて振り込めないとか、支払い忘れたとかの理由による滞納を防ぐには、口座引き落としにしておくことです。もう一つ予防策が、遅延損害金について定めておくことです。支払いが遅れた場合には遅延利息というのが付き、民法では5%付けられますが、管理規約でもっと高い率を定めても問題ありません。

また、滞納が発生したときにすぐに対応できるようにするためには、滞納状況がリアルタイムに把握できるようにしておくことと、対応方法をマニュアル化しておくことが、大事なことだろうと思います。

#### ●滞納が発生した場合

次に滞納が発生した場合ですが、対応は段階的に強い方法にしていくのが普通です。早めに滞納者に連絡をして、電話で請求をする。その際に、どういった理由で遅れているのかを聞くことです。口頭で請求をしても支払いを得られないような場合、文書での請求が考えられます。まずは、新聞受けや郵便受けにポンと入れておく、次に郵便で送る。郵便も配達記録、内容証明郵便と段階を踏んでいくことが普通です。一度訪問してみるのもいいでしょう。お宅に行く場合には、極力複数で行くことをお勧めします。話し合いをした結果は、文章にしておくこと。具体的に滞納分について月々いくらの形で支払いますということで、念書をもらうことが必要です。

それでも誠意ある対応がない場合、法的措置を考えます。支払い督促、少額訴訟、通常訴訟、民事調停の手続きをとるのはケースバイケースかと思えます。法的措置をとった後、裁判所で結論が出ているにもかかわらず、支払いをしない方には強制執行手続きをすることになります。預金を差し押さえたり、区分所有権を差し押さえて競売にかけると考えることになります。



### 工事資金が不足した時や 修繕積立金のサポートに!

講師 清水 俊夫 (しみず としお)  
住宅金融支援機構まちづくり推進部 まちづくり推進営業グループ推進役

の債券です。当機構の資産から優先的に弁済されることが法律で定められており、その中で保全が図られています。毎年1回、定期的に利息を受け取ることができます。中途解約は、購入から1年経過すれば可能で、利息は確定額で解約手数料はありません。また、債券は機構が無料で保管いたしますので、盗難・紛失の心配もありません。ぜひ皆さまにご活用いただければと思います。

# 「マンション管理フェスタ2007」講演報告

さる9月2日に開催された「マンション管理フェスタ2007」の全体の模様は前号(22号)でご紹介しましたが、誌面の都合で掲載できなかった講演「マンション管理とコミュニティ活動」の内容を後編としてご紹介します。当日は、マンション学をテーマに研究されている藤本佳子教授がミニ講演を行われた後、大阪市内の3つのマンションの管理組合(エバーグリーン淀川地上館、勝山東ガーデンハイツ、ベイシティ大阪)のコミュニティ活動の事例紹介を行いました。

講演

## 「マンション管理とコミュニティ活動」



ミニ講演

### 「マンション管理とコミュニティ活動」



#### 快適なマンション生活には何よりも「共同」の意識が大切

講師 藤本 佳子(ふじもと よしこ)  
千里金蘭大学人間社会学部情報社会学科教授

#### トラブルの9割は、居住者の生活マナーの問題

マンションのトラブルは、居住者間の生活マナーを巡る問題が9割を占めており、居住者の相互関係の問題が多いのが特徴です。トラブルの多さはマンションライフの満足感と関係しています。東京の築25年以上のマンションの居住者に対してコミュニティ形成の必要性の調査をしています。「コミュニケーションがうまく取れているか」という質問に対して、4割しか「取れている」と回答していません。では「住民相互の交流は必要か」といえば、7割以上の人が「必要だ」と回答しています。つまり住民相互の交流は必要だけれども、うまく取れていないというのが現状です。

#### 一戸建てとの違いは「共同」ということ

一戸建てとマンションとは一体何が違うかといえば、次の4つが違います。マンションでは、上下左右の家が重なり合って「共同生活」をしています。そして廊下、階段、エレベーター、駐車場などを「共同利用」しています。また、マンションを複数人で区分けして区分所有法の下で住戸を所有し、複数で「共同所有」をしています。そして、管理組合における合意形成によって「共同管理」しています。だからマンションを購入するというのは、「共同生活」で、「共同利用」で、「共同所有」で、「共同管理」することなのです。

コミュニティの形成に成功しているマンションでは、生活上のトラブルの発生割合が減っています。また、大きな紛争が減少しています。これは日本だけでなく、海外での調査でも同じことがいえます。

#### 建物の価値だけではなく、居住価値が重要に!

管理組合の目的に、区分所有者の共同の利益の増進があります。それは建物の価値だけではなく、居住価値が重要になってきています。建物の価値の維持、増進から、居住価値の維持、増進へ。ハードだけではなくハードとソフトと両面揃ってこそ住み心地が良い住環境ができます。そのためには住む人々の継続したコミュニティ活動が必要です。つまり、日々の生活を楽しみながら居住者間のコミュニティの形成を図る。住んで良かった、長く住み続けたい、というような快適な住環境を作る必要がある。住む人々の知恵と活動で居住の価値を高めていく。これこそ住み心地の良い住環境作りということになります。

事例報告

### 「共に生きる、助けあう」という気持ちを大切に!



▲藤本教授(左)と高田さん



▲葛籠さん(左)と櫻木さん

コーディネーター  
千里金蘭大学人間社会学部情報社会学科教授  
藤本 佳子(ふじもと よしこ)

パネリスト(3名)  
エバーグリーン淀川管理組合理事長  
高田 修志(たかだしゅうじ)

勝山東ガーデンハイツ管理組合監事  
葛籠 洋子(かつらようこ)

ベイシティ大阪管理組合前理事長  
櫻木 次男(さくらぎつぎお)

#### 大規模マンションの運営に代議員制度を導入

藤本 ●これから特徴ある3つのマンションからコミュニティ形成の事例報告をして頂きます。エバーグリーン淀川は1500戸近い大阪でも有数の大規模マンションです。その管理組合をどのように運営されているのですか?

高田 ●まず何が大事かということ平成13年に1464世帯にアンケートを取ったところ、執行部のマンションマネージメントが大事だと気が付きました。そこで代議員を80名作りまして、毎年の決算や予算運営、工事計画など早くやらなければならないことを代議員総会で決めることに致しました。大規模マンションは、各棟各階から代表が出て、その中で維持するのがベストだと思います。

藤本 ●代議員を80名選出し、その中から互選で理事を13人選ばれています。だから大規模だけれども動きが早い。そして特別決議が必要な時は必ず全員総会を開催している。どこまでを代議員総会で、どこからが全員総会ということをきちんと規約で決めています。まず管理体制作りから始められていることが特徴だと思います。

#### 自主管理の体験を、委託管理に生かす

藤本 ●次に勝山東ガーデンハイツは、管理会社の方から値上げを言われて突如として自主管理へ移行せざるを得なかったようです。また最近では委託管理へ戻っています。その辺りをお聞かせ下さい。

葛籠 ●実は、昭和56年7月に入居以来、平成4年の定時総会まで修繕積立金は810円でした。それでは大規模修繕ができませんので、平成6年の年度替わりに一時金を平均50万円ずつ徴収させて頂くことにしました。ちょうどその頃、管理会社から値上げの打診があった。修繕積立金の値上げと一時金の徴収をしなければいけないのに、管理費まで値上げはできないと、理事長と管理会社の担当者間で話し合いがもたれた結果、管理会社から「お宅の委託はけっこうです」

と突如断りに来られたのです。だから計画もしていなければ、何がなんだかさっぱり分からなくて。

その後、大変苦労しながらも、結果的には、9年間ほど自主管理をして、その間に第1回大規模修繕工事も行いました。そして平成14年12月に、委託管理に戻りました。今は丸投げ状態ではなく、通帳も印かんも管理組合で管理をしています。様々な契約も管理会社経由ではなく、個々に直接契約をしております。

藤本 ●自主管理からまた委託管理へ戻った時には自主管理の経験が生きている様子がわかります。続いて、ユニークな運営体制を持つ、ベイシティ大阪です。

#### 独自に事務局を設置。常駐の女性が活躍!

櫻木 ●役員構成は理事が2年任期、16名を確保しています。毎年半数ずつ交替することで、ある程度の継続性は保てます。しかし長期計画に基づいて物事を進めたり、腰を据えて取り組む時に、理事長が毎年変わるので、思い切った策が打てなかったり、理事長に負担をかけてしまうのではと躊躇することがありました。

そこで10年ほど前から管理組合に事務局という事務所を設置し、事務職員1名を管理組合で雇用形で常駐しています。区分所有者から募り、現在は2代目の主婦の方ががんばっておられまして、今年で6年目を迎えています。

事務局の主な役割は、日中勤めていない理事長や理事の留守番役というのが一つです。日常の事務や書類の整理、継続して行う書類の保管と管理、住民からの苦情や要望、意見の窓口として初期対応にあたります。さらに入出業者との打ち合わせや調整などもやっております。

#### あいさつ運動など多彩な活動を実施

藤本 ●コミュニティ形成に成功した例をご紹介します。

高田 ●住民による自主的な防犯パトロール、消防訓練、年末の警戒パトロール、ペット飼育者による清掃パトロールなどをやっております。毎年定期的にやっているのは、挨拶のデモンストレーション。これは小学校、中学校の子どもさんに対して、管理組合の理事、代議員の有志が出て30分間挨拶をやっています。また、サークルがいろいろとあり活発に活動されています。それから講習会ですね。講師が来て「人が少ない」と言われることは一度もなく、皆が積極的に参加しています。



▲エバーグリーン淀川の民謡好きのサークル「ますみ会」の方々が踊りを披露

藤本 ●共用自転車の貸し出し制度も作られていますね。

高田 ●無料の共用自転車を30台作りました。自転車が古くなったら破棄され、共用自転車を使ってもらっています。良い事をしたと思っています。

藤本 ●葛籠さんのところでは、大規模修繕の時に「マンション元気村」という修繕ニュースを出されましたが、それはどんな役割を果たしましたか。

葛籠 ●工事工程などは業者の方が掲示板に貼ってお知らせしてくれるので、その他の情報をお知らせしました。おかげで大規模修繕もスムーズにいったように思います。



藤本 ●大きな活字とイラストや写真が多用されて、読むのではなくて見るという感じですね。情報公開することで、住民の情報共有に有効に働いているように思えます。



▲勝山東ガーデンハイツ管理組合が発行した修繕ニュース「マンション元気村」

櫻木 ●私どもではコミュニティ形成のために昨年ホームページを開設しました。理事会の議事、ペットクラブの活動や、子供の活動などを写真を取り入れながらお知らせなどに使っています。また意見ももらえるシステムになっていますが、活用の状況を1年間見ますとまだ不十分です。



▲ベイシティ大阪管理組合のホームページ。もちろんアクセスは居住者のみに限定されています。

#### 論理的な運営と、ルールを守る品格が必要

藤本 ●最後に、コミュニティ活動をスムーズにするには何が重要かを一言ずつお願いします。

高田 ●マンションの運営は、情緒的ではなく論理的に筋道を立てて運営すること。それと楽しく快適な生活をするためには住民はルールを必ず守る、やるべきことは必ず皆で一緒にやるといった品格が必要です。そして一生懸命コミュニティ活動をやられる方々に対して、管理組合は一緒に応援をします。それが大事ではないかと思っています。

葛籠 ●理事会から発行している広報誌に、「運営は清掃から。管理は挨拶から」という標語を毎回つけています。それが大本じゃないかなと思っています。

櫻木 ●私2年間理事をやった経験上、住民と理事会、執行部がかけ離れたものになりがちで、一生懸命やっている人と関心のない方がいらっしゃる。ですから執行部としましては、飽きずに繰り返して情報公開していく。これが大事じゃないかなと思っています。

藤本 ●共に生きる、助け合う、という気持ちでマンションの管理を行うことが大切ではないかと思っています。今日は貴重なお話し、ありがとうございました。



質問:「不要になった管理員住宅の  
活用方法を教えてください」

回答:「メリットが期待できますが、  
法的・技術的な問題点もあります」

空きスペースを有効活用することにより、管理組合やマンション住人にとってのメリットが期待できます。しかしながら、これらのスペースを新たに活用するためには、共用部分の変更や所有者を誰にするか、固定資産税などの負担、住戸等の新設と管理人室機能の更新など、法的、技術的に様々な課題があります。この課題を「らいつあつぷ」紙上で、法律上の問題、登記上の問題、税金の問題、建築・設備上の問題の4回に分けて解説しています。今回は税金上の問題点から解説します(次回は、建築・設備上の問題を掲載します)。



税金上の問題点 法人税の納税義務者ですが、収益事業についてのみ課税されます

マンションの管理組合は税法上「内国法人」である「人格のない社団」として法人税の納税義務者となります。ただし、人格のない社団についてはすべての事業に課税されるのではなく、収益事業についてのみ課税されることとなります。また、管理組合が法人であった場合にも、公益法人等として法人税の納税義務者となり、収益事業についてのみ課税されます。収益事業とは33種類の決められた事業で継続して事業場を設けて営まれるものをいい、たとえば、共益費や組合費を集めて必要な事業を行うことは単に共通の費用を組合員が分担して負担することにすぎないため、非収益事業となり、法人税は課税されません。



1.管理員住宅を売却する場合

管理員住宅を売却する準備として所有権の保存登記がされますが、区分所有者全員の共有とした場合には、その売却については、管理組合又は管理組合法人が申告納付するのではなく、各区分所有者がその持分に応じて土地・建物の譲渡所得の計算を行い、所得税の確定申告納付の要否を判断することになります。また、管理組合法人の所有として売却した場合には、管理組合法人が各区分所有者から土地・建物の寄付を受けて売却し

たのと同じであり、売却代金と同額が課税所得となり法人税が課税されると考えられます。

2.管理員住宅を賃貸する場合

管理員住宅を区分所有者以外の者に貸し付けて賃貸料収入を得る場合には、上述した収益事業となり、管理組合又は管理組合法人で法人税の申告納付が必要となります。この場合には、収益事業に係る収支、資産及び負債と収益事業以外の事業に係る収支、資産及び負債とを区分して経理し、収益事業に係る所得金額を計算しなければなりません。

また、消費税について、居住用として貸し付けた場合には非課税ですが、事業用として貸し付けた場合には課税取引となりますので、課税売上げの合計が一事業年度で1千万円を超える規模になる場合は、申告納税義務が生じます。

3.他の用途へ変更し区分所有者で使用する場合

上記以外に、トランクルーム、来客用ゲストルーム、第2集会室として区分所有者に賃貸し使用料を取る場合は、非収益事業であり、課税の対象となりません。

収益事業として課税の対象となり、法人税が課税される場合には、地方税(都道府県民税及び市町村民税)の法人税割も課税され、収益事業を行うことで均等割の納税義務も発生します。いずれにしても、課税関係はケースバイケースであり、実際に実行するにあたっては、税理士か所轄税務署に相談することをお勧めします。



「大規模修繕工事  
見学会」報告

基準を明確にして施工業者を選定し、  
居住者が監督する責任施工方式を採用

京橋グリーンハイツ

11月17日、大阪市マンション管理支援機構として第4回目の大規模修繕工事見学会を京橋グリーンハイツ管理組合のご協力により開催しました。京橋グリーンハイツは、京阪・JR「京橋」駅から徒歩10分の場所に建ち、SRC造15階建・4棟・総戸数1016戸の大規模マンションです。築24年を経過し、今回が2回目の大規模修繕工事です。

● 責任施工方式により、足かけ3年にわたる長期工事

総戸数1016戸を誇る京橋グリーンハイツ管理組合。まず理事長の市川さんから、今回の工事見学会申し入れに対し理事会が歓迎の気持ちを込めて決議したこと、そして2回目の大規模修繕工事が、昨年秋の業者選定等の準備から始まって、来年3月に終了する足かけ3年の長期工事であること。工事方式は、設計監理会社を採用せずに、居住者が工事を自ら監督する施工業者の責任施工方式を採ったことなどに触れた上で、大規模修繕委員会設立までの経緯の説明がありました。



● 施工業者選定時のアドバイスに興味津々

大規模修繕委員会実行委員長・恩地さんからは、用意していただいた説明資料に基づいて委員会設立以降の説明をして頂きました。

通常の大規模修繕工事に他に、足場がある時にしかできない改善・改良工事を行ったこと、現状のままでは資金不足が生じるため、アンケート実施のうえで修繕積立金を値上げしたこと、外装の建物診断を行ったこと、他にも、施工業者選定には、統一見積書を作成したことや、金額が安いところではなくて、工事の



実績やクレームのないところの他にISOをベースにした施工管理ができることなどを重視したそうです。「工

事仕様書に、検査・品質保証の項目を入れると、施工業者さんも気をつけられると思いますよ」とアドバイス。参加者の皆さんも興味津々の様子でした。

● 質疑応答で活発に意見交換。そして現場見学へ

続いて施工会社の方が、スライドを用いて、品質管理検査方法、防犯対策、居住者とのコミュニケーションなどを含めて、工事施工上の工夫や特徴などを説明しました。

質疑応答では、工事仕様書作成にかかった期間と人数、バルコニーの室外機以外の物の取扱、専門委員の報酬の有無、義務を果たさない居住者への対応方法、ゴンドラ使用の長所短所、建物診断の費用など、多くの質問がありました。

続いて行われた現場見学は4班に分かれて、施工会社と実行委員の方々の引率により実施。参加者の皆さんは、施工状況を興味深そうな様子で見回られていました。



ご協力いただいた京橋グリーンハイツ管理組合の方々、および関係者の方々に心よりお礼を申し上げます。

<見学マンションと工事の概要>

京橋グリーンハイツ(大阪市都島区都島南通2-1)  
SRC造15階建・4棟・総戸数1016戸/築24年

工事内容	①仮設工事 ②下地補修 ③壁・天井面塗装 ④鉄部塗装 ⑤廊下・バルコニー床等改修 ⑥階段床シート貼り ⑦シーリング ⑧屋上シングル葺き部分補修・保護塗装(全面) ⑨樫・パーティション等部分補修 ⑩その他(室名札・ガラー・照明器具取替・はと対策)
工期	平成19年2月~平成20年3月予定
施工	(株)長谷工コミュニティ