



管理組合法人は府民税を減免 府条例改正で集改センターの主張が認められました

大阪府は、このほど府税条例の一部を改正し、管理組合法人、団地管理組合法人、マンション建替組合またはマンション敷地売却組合については、平成29年4月1日以降から法人府民税が減免されることになりました。これは管理組合の公益性と徴税の平等性の観点から、集改センターが大阪府に対し申し立てを行っていたもので、今回の条例改正で当センターの主張が全面的に認められました。

均等割額(2万円)が不要に

従来、大阪府では管理組合法人の場合でも、株式会社など一般の法人と同様に法人府民税が徴収されていました。一方で東京都など他の自治体では徴収しないなど、税制の不公平が生じていました。また、営利活動を行わない管理組合法人を他の一般的な法人と同じ扱いにするのは問題がありました。

このため、集改センターでは、会員の九鬼正光弁

護士を通じて現状の問題点を指摘したところ、条例の一部を改正する運びになり、今年4月から管理組合法人などが新たに減免対象法人に加えられました。

これにより、法人府民税の均等割額(年額2万円)の納付が免除されることになりました。大阪府内では管理組合法人43、団地管理組合法人6の合計49法人が均等割額を納税していますが、これらの法人が減免の対象になります。

減免対象法人の府民税・事業税・地方法人特別税の申告・減免の手続きについて (大阪府のホームページより)

区分	収益事業の状況 (注1)	法人事業税及び 地方法人特別税 (注2)	法人府民税		申告納付期限及び 減免申請期限 (提出様式)
			法人税割	均等割	
公益社団(財団)法人 認可地縁団体 特定非営利活動法人 管理組合法人 団地管理組合法人 マンション建替組合 マンション敷地売却組合	行う	収益事業に係る 所得に課税	収益事業に係る 法人税額に課税	年20,000円	事業年度終了後2ヶ月以内 (確定申告書)
	行わない	非課税	非課税	減免対象 (年20,000円) (注3)	4月30日 (均等割申告書・減免申請書)
社会事業又は公益事業を行う 人格のない社団等	行う	収益事業に係る 所得に課税	収益事業に係る 法人税額に課税	年20,000円	事業年度終了後2ヶ月以内 (確定申告書)

(注1) 収益事業とは、法人税法施行令第5条に規定されている物品販売業などの事業をいい、判定は税務署において行われます。

(注2) 法人事業税及び地方法人特別税の減免はありません。

(注3) 一般社団(財団)法人は法人府民税の減免対象ではありません。ただし、均等割額の課税期間(4月1日から翌年3月31日まで)中において、減免対象法人であった期間に対応する均等割額は減免の対象となります。

※管理組合法人、団地管理組合法人、マンション建替組合又はマンション敷地売却組合は、平成29年4月の手続き分から新たに減免対象法人に加えました。

も く じ

工事レポート「OSAKAフォレストスクエア」-----2面
匠の会会員のPRコーナー-----3~6面

管理組合理事と管理会社の法的責任について-----7面
スキルアップセミナーのご案内-----8面

大規模修繕工事レポート

緑豊かな環境の維持が課題に

OSAKA フォレストスクエア



大阪市天王寺区筆ヶ崎町の OSAKA フォレストスクエアは、2004 年に建てられた全 6 棟（総戸数 283 戸）という多棟型の大きなマンションです。「都会の中の森」をイメージして植栽をふんだんに施し、緑豊かな環境が特徴です。今回の第 1 回目の大規模修繕工事では、限られた予算の中で、この環境をいかに維持するかが課題になりました。

OSAKA フォレストスクエアは、近鉄上本町駅や鶴橋駅から近く、大阪赤十字病院の南側に位置しています。ペットガーデンやグルーミングルームなどがある「ペットステーション」、キッズスタジオやクラフトルーム、水辺に設けたアクアテラスなど、充実した共用施設を持っています。

大阪赤十字病院の前の小道から入ると、緑があふれるエントランスに出ます。中庭の遊歩道を通ると、両側のマンションのベランダにも植栽が置かれ、森のような雰囲気を醸し出しています。

ただ、こうした環境を維持するためには管理組合に大きな負担がかかることも事実です。工事にあたっては「いかに無駄をなくして効率的な工事をするか、修繕委員会で十分検討しました」（木村誠治理事長）。

加えて、充実した共用部分の維持も難題だったそうです。「水系の施設の改修も結構な費用がかかります。6 棟それぞれに特色があり、防水改修も棟によって予算が違いましたが、今回はなんとか予算内に収まりました」（平井良和修繕委員長）とのこと。

（設計監理・上村允郎、施工・株式会社長谷工リフォーム）



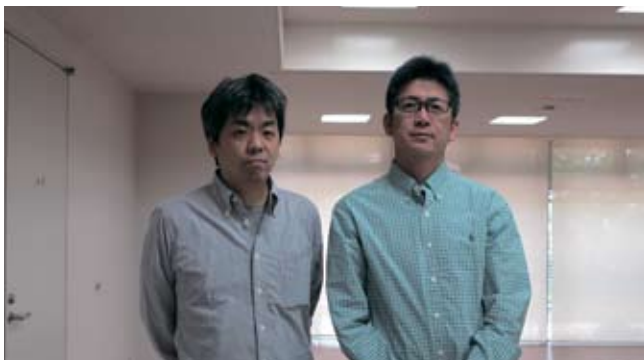
エントランスから中庭へ



水辺のアクアテラス



緑あふれる遊歩道



木村誠治理事長（右）と平井良和修繕委員長（左）

豊富な実績と高度な技術、 快適な住環境造りに貢献！！



- 38年に及ぶ技術とノウハウ
- マンション25万戸を超える豊富な実績
- ISO・9001認証取得

専門職種による 総合改修工事



旭技建株式会社

(本社) 〒566-0054 摂津市鳥飼八防1丁目19番4号

TEL (072) 650-6020 (代) FAX (072) 653-6810

URL <http://www.asahi-giken.co.jp>

e-mail: asahigiken@asahi-giken.co.jp

塗装・防水・内装・外構等専門スタッフにより 建物調査・診断・積算いたします。お気軽にご連絡ください。



地域に根ざした、
確かな技術、
確かなサービス。

ISO9001 / ISO14001
認証取得企業

ISO9001:2008-FS70328 ISO14001:2004-EMS50X304

電気

換気

空調

防災

省エネ

映像音響

受変電・各種電気工事のご用命は…



岡崎電工株式会社

〒600-8843 京都市下京区朱雀内畑町7
TEL 075-314-1158 FAX 075-314-1382

www.okaden.kyoto.jp



**建物の
価値を、
つくれ。**

KASHIWABARA

1980年以降、新しい設備をもつマンションが次々につぎつぎ建った。それはみんなの希望だった。いま、その多くが大規模修繕の時期を迎えています。最新は、必ず古くなる。これからの日本は、古くなることを価値にできるか。誇りにできるか。修繕は、建物に価値を与え続ける仕事。私たちの使命は大きい。 www.kashiwabara.co.jp

株式会社 カシワバラ・コーポレーション

関西支社 〒553-0007 大阪市福島区大開 2丁目3-5 カンザキビル 4F
TEL: 06-6460-1001 FAX: 06-6460-1021
東京本社 東京都港区港南 1-8-27 日新ビル 9階 TEL: 03-5479-1402
岩国本社 山口県岩国市山手町 1-5-16 TEL: 0827-22-1255

関西営業所 大阪府福島区大開 2-3-5-4F TEL: 06-6460-5335
京都営業所 京都市下京区五条通室町西入東餅屋町 186-3F TEL: 075-344-5567
神戸事務所 神戸市灘区大石南町 3-2-2 TEL: 078-882-7327
名古屋営業所 名古屋市中村区岩塚本通 6-6-2F TEL: 052-419-5432
広島営業所 広島市中区横町 2-18-8 TEL: 082-942-5570
福岡営業所 福岡市中央区荒津 1-4-2 TEL: 092-714-6011

マンション大規模修繕は 建装工業へおまかせください。

総合リニューアルの専門企業です。

マンション大規模修繕、設備改修、内装リフォーム…
『トータルリニューアル』を通して
居住者の皆様と一生のお付き合い。
マンションの資産価値の維持・向上に貢献いたします。

専門のスタッフが対応させていただきます。お気軽にご相談ください。

Kenso 建装工業株式会社 関西支店

〒564-0063 大阪府吹田市江坂町2丁目1-52
TEL: 06-6821-3611 MAIL: kansai@kenso.co.jp

●本社 | 東京 ●支店 | 北海道・東北・関東・千葉・横浜・中部 ●営業所 | 青森・福島・新潟・柏崎・茨城・福岡

おかげさまで
114周年
1903 ▶ 2017



<http://www.kenso.co.jp>

QRコードまたは検索から簡単アクセス

建装工業

検索 🔍



リニューアル工事のことはお任せください！

お客様に心から納得していただける工事を実践しています

INTERIOR EXTERIOR BUILDING MAINTENANCE ROOF WALL



末永く 愛される会社 を目指し 建物の安心・安全・寿命 をサポートします。



株式会社 ショウユウ建工

〒583-0009 藤井寺市西大井 2 丁目 271-1
(TEL) 072-931-1155 (FAX) 072-931-1156
(URL) <http://www.shoyu-kenko.jp/>
(E-mail) sho-yu@orange.plala.or.jp

信頼をカタチに。

マンションの資産価値向上にむけて

ISO9001認証取得企業

人と環境、
どちらも大切に

おかげさまで **25** t h

修繕・塗装のプロ

マンションの修繕だけではなく、
公共施設(学校・病院)や
商業施設の改修工事など、
ダイワテックには25年以上にわたる
豊富な修繕・塗装工事の
実績があります

Achievement

トータルサポート

住民説明会では
一棟一棟に対して丁寧に
工事の説明を行い、
修繕からアフターメンテナンスまで
トータルプランニングで
サポートいたします

Total Support

健全経営

全国優良仕上工事専門業者
経営健全度ランキングで
毎年上位にランクインし、
無借金経営と堅実な財務体制で
お客様との長期的な
お付き合いを築きます

Sound Management



ダイワテック株式会社

本 社 〒546-0022 大阪市東住吉区住道矢田8-13-26
TEL (06) 6703-0388 (代) / FAX (06) 6703-0361
東京本店 〒136-0071 東京都江東区亀戸3-44-1
TEL (03) 5875-0028 (代) / FAX (03) 5875-0302

<http://www.daiwa-tec.co.jp/>

マンション・ビル大規模修繕工事、塗装工事、防水工事、他

転倒防止の新技术

安全対策を標準仕様に

ロケーションに応じたラインナップ

石材、タイルなどの中性滑り止め施工
スリップ・ガード・システム



あらゆる床材に対応

床材、ロケーションを選ばない滑り止め施工
グリップ・フィールド



主な特長

室内にも安全対策を

滑り止め効果と高い光沢を持つ
スリップ・ガードシステム トップコート



1 SGSによる滑り止め原理

SGS施工は、石材に含まれる軟らかい成分を特殊液剤との化学反応で溶かし、床材に直接7マイクロメートルの穴をあけます。穴の数は成人男性の片足で一歩踏み込んだ場合、6万から10万個の穴を踏んでいる状態になります。床が濡れると、それら無数の穴の中に水が入り、足底との吸盤力が強まるので、水の移動が抑えられて滑りにくくなるのです。



2 美観はそのまま安全に

SGSによって床材にあける穴の大きさは約7マイクロメートル。これは、ほぼ人間の赤血球と同じ大きさで、スギ花粉のおよそ10分の1。電子顕微鏡でなければ確認できないくらい小さな穴です。そのため、床材に凹凸ができることなく美観や質感を最大限に生かしながら、高い滑り止め効果を得ることができるのです。

3 5年間の施工保証



株式会社ナカノセラミック

建設業許可 大阪府知事(般-28) 128024号

タイルの企画・調色・製造・施工・メンテナンス
スリップガードシステムすべり止め工事
石工事/外壁補修工事/防水工事

〒564-0043
吹田市南吹田5丁目11-18-101
TEL 06-6368-3030
FAX 06-6368-3020
info@nakanoceramic.co.jp

大規模修繕工事関連保険は！



当社の事業精神

にお任せください！

リスクマネジメントサービス

- 企業が継続事業体(Going Concern)として安定して事業を継続発展させてゆくためには、これを脅かす種々のリスクによる事故発生の防止や、発生する損害の軽減に努めると共に、万一の事故による経済的負担への備えが必要です。
- 保険制度は、事故に対する善後策として中心的な役割を果たしています。
- 当社では企業を取り巻くリスクを洗い出し、総合的に分析した上で、もっとも合理的な保険プログラムをご提案いたします。



協賛: 富士火災
Member of AIG

- ☆60ヶ月メンテナンス付組立保険
- ☆大規模修繕工事中の移動車両賠償責任保険
- ☆足場侵入時用 火災盗難保険
- ☆管理組合向け 検査時用 傷害保険
- ☆大規模修繕瑕疵保険
- ☆第三者賠償責任保険

株式会社総合保険代理店 日本リスクマネジメント

〒563-0025大阪府池田市城南2-2-1-302

TEL072-751-8109 Fax072-751-8209

E-mail: jrm@iaa-g.jp URL http://iaa-g.jp



担当: 山下

管理組合理事と管理会社の法的責任について

～集改センター「第147回スキルアップセミナー」より～

集改センターの第147回スキルアップセミナーでは、「管理組合理事の責任及び管理会社の責任を法的に検証する」をテーマに、九鬼正光弁護士が講演しました。以下では今回のセミナーのポイントを紹介します。

■自主管理から管理会社への委託へ

区分所有法には「管理会社」という言葉は出てきません。このことは区分所有建物とは区分所有者が集まって管理するもの（自主管理）、と考えられていることを表しています。管理者とか管理組合といった、区分所有者が管理するための機関、組織については定められています。

区分所有建物（マンション）は当初は小規模なものでしたが、昭和40年代後半から50年代にかけて、マンションの規模が大きくなるにつれ、自主管理は難しくなり、管理会社に委託する管理組合が増えてきました。

■委託内容の理解とチェックが大切

マンション管理のどの部分を委託するのか、契約の内容はどのようなものとするのか、が管理会社と管理組合の間で締結する管理業務委託契約書において決まってきます。

昨今、管理会社に任せきりという管理組合が多くなっていると感じられます。一例をあげると、滞納者の問題があります。ほとんどの管理委託契約においては、滞納者へは6か月間督促するが、それ以後は管理組合で対応すること、となっています。



大型マンションは管理会社に委託するケースが大半



第147回スキルアップセミナーの会場

管理組合の責任において法的措置等の回収に向けた行動をとる必要があるのです。委託契約内容をよくチェックして下さい。

■管理組合理事の責任とは

管理組合役員と管理組合の関係は、基本的には委任関係にあり、委任関係は原則、無償となっています。

管理組合の会計理事の横領事件について、理事長と監事にも責任がある、という判決が東京地裁で出されています。

理事長などの役員に就任すると、「権限がある」という意識を持たれる方が多くおられるようですが、同時に、「責任も生じるのだ」ということ、「善管注意義務がある」ということのほうこそ、強く意識することが重要だと考えます。

◇

《テーマ2》

■管理規約の利益相反規定について

昨年の標準管理規約の改正で、「利益相反取引の防止」規定が新設されています。主には外部の専門家の役員就任が可能とされたことで、定められたものと思われます。

株式会社に適用されている法律をそのまま持ってきたような規定で、37条の2第2号は間接取引について書かれていますが、どういったことが想定されるのか、疑問符が残る内容となっています。

大規模修繕工事を知る&考える

～第 146 回 スキルアップセミナーより～

講師 松山 功 (集改センター代表理事)

大規模修繕工事は管理組合が実行するビッグイベントです。その一大行事を私たちはどれくらい知っているのでしょうか。修繕&改修工事の目的とは何か。今一度考えてみましょう。

■大規模修繕工事はどんな工事

マンションで言う大規模修繕工事は建築基準法でいうところの「建築工事」には該当しません。確認申請を必要としない、外壁を新しく塗り直したり、屋上の既存防水をやり直す、といった工事になります。

■大規模修繕工事に携わる人

大規模修繕工事の「劣化調査・設計・業者選定(補助)・工事監理」は、誰にでも行うことができる業務であり、別に建築士でなくてはならないということはありません。ただし、現場代理人には1級または2級建築施工管理技士の有資格者が求められます。

■大規模修繕工事の流れとコンサルタントの選考

通常、管理組合における大規模修繕工事の流れとしては、専門委員会の設置→コンサルタントの選定→建物劣化調査→修繕・改修設計→業者の選定→工事(監理)→長期修繕計画の見直し、といったものになると思われます。この中で最も重要な部分はコンサルタントの選定だと思います。その参加資格の選定はしっかりしているのか。恣意的な部分はないか。管理組合の能力が問われるところです。資本金の大小、1級建築士の人数といったもので評価していませんか。コンサルタントはマンションの規模や工事金額によって柔軟に評価し、選考方法およびその結果について公表されることをお勧めします。

■まとめ

最初にも述べましたが、管理組合にとって大規模修繕工事は多額の費用を使うビッグプロジェクトです。コンサルタント、工事会社、管理組合(区分所有者)は一つのチームなのだと考えに立って、3者が互いに協力していくことで、仕上がりの良い改修工事という成果が生まれるということを、忘れないでください。

スキルアップセミナーの予定

月日	部門	講師 / 進行	内 容
第 149 回 6 月 7 日	管理 運営	中島 亮平 弁護士 マンション管理士	■改正「個人情報保護法」が施行。改正内容を検証する。 5 月 3 0 日に施行された改正法とは。管理組合も個人情報取扱い事業者になる。 管理組合として対応しなければならない事項とは。
第 150 回 7 月 5 日	設計 監理	安達 博好 設備担当	■今後の設備改修の展望 設備改修は一度施工すると 2 回目はめったにありません。 現状の改修を踏まえ今後の展望についてお話しします。
第 151 回 8 月 2 日	管理 運営	上野 義治 司法書士	■民間非営利組織(管理組合・自治会)のマネジメント支援について。 共同体の人間関係は、その集団の意思決定に際し、実に大事なことである。 組織(団体)の合意形成には、日常的な暮らしの在り方が大いに影響してくる。 民間人のヨコの関係を「つなぐ」難しさを考えてみることで変わっていくかも？
第 152 回 9 月 6 日	設計 監理	新保 勝浩 1 級構造建築士	■鉄筋コンクリート造の構造としくみを学ぶ 鉄筋コンクリート造の各部材の役割や仕組み、各種の工法の違いなどを解説して、 構造性能や耐震性能について学んで戴きます。

***** 集改センターの概要 *****

NPO 法人集合住宅改善センター(略称・集改センター)は、建物の大規模修繕・改修工事などのハード面、及び日頃の管理組合運営に関するソフト面の両面から、マンションにお住まいの方々を支援する専門家の集団です。

■代表理事 松山 功 (一級建築士)

■会員

一級建築士・マンション管理士・弁護士など 75 名

■NPO法人認証

平成 15 年 1 月 31 日(認証番号 府活第 2-290 号)

■一級建築士事務所登録の年月日

平成 18 年 12 月 1 日

一級建築士事務所番号 大阪府知事登録 ハ - 第 22027 号

***** 入会のご案内 *****

■正会員 (入会金 6,000 円、年会費 18,000 円)

NPO のメンバーとして活動しませんか。マンション管理士、建築士、弁護士、司法書士、税理士他、専門家の集まりです。マンション管理組合の支援活動を中心に、さまざまな課題に取り組んでいます。

■賛助会員 (入会金 30,000 円、年会費 60,000 円～)

大規模修繕施工会社、資材メーカー、販売、管理会社他マンション関係企業による勉強会や技術研究等に取り組んでいます。

■メール会員 (会費無料・メールアドレスをお持ちの方限定)

区分所有者、役員等、マンションに関する情報をお届けします。毎月開催するスキルアップセミナーのご案内と参加ができます。

◎本部事務局(06-6943-8383)へお問い合わせください