

関住協だより

NPO 法人

マンション管理支援の関住協

～～～役員向け～～～

事務局通信 2017

第164号 (2017年5月)

〒542-0081 大阪市中央区南船場1-13-27アイカビル4F
(06)4708-4461 FAX(06)4708-4462

ホームページ <http://www.kanjyukyo.org/>
メールアドレス jim@kanjyukyo.org

うちのマンション

ここが自慢

「鯉のぼりで子供の成長を願う」

～朝日プラザ香里ヶ丘～

朝日プラザ香里ヶ丘では端午の節句(こどもの日)に子どもたちが健康で元気に健やかに成長して欲しいとの願いから中庭に鯉のぼりを掲げて約25年になります。

約25年前に私の母が孫に贈ってくれて、前に住んでいた団地のベランダに掲げていた鯉のぼりは子ども達の成長により我家の押入れに眠っていました。

川の上を悠々と泳ぐ多数の鯉のぼりの新聞記事が私の目に留まり朝日プラザのマンションでも鯉のぼり揚げましょうと提案して、住民の方にも押入れに眠っている鯉のぼりの提供をお願いして2組の鯉のぼりでスタートしました。

当初、鯉のぼりをじっと眺めて楽しんでいた子どもたちも今では成人し働きに行くようになりました。月日の流れを実感しています。

また、初代の鯉のぼりは長年風雨にさらされてぼろぼろになったので、今では新たに鯉のぼりを買って揃えて2代目、3代目にすべて入れ替わっています。



マンションの中庭では童謡の鯉のぼりのように「屋根より高いこいのぼり・・・」にはなりません、中庭2階に今年も元気に青空を泳いでいます。

平成5年(第10期)の居住者名簿と現在(第35期)の居住者を比較すると居住者数は30%減っています。高校生を含む子供の数は70%も減っています。

一方敬老の日祝い金対象者(当初の60歳から65歳に引き上げ)は11倍にまで増えています。子どもの比率は35%から15%と減少し、敬老の日対象者の比率は2%から36%と増大しています。朝日プラザ香里ヶ

丘でも世間と同じように少子高齢化は確実・急速に進んでいます。

最後に「朝日プラザ香里ヶ丘」ではこのように鯉のぼりを始めとして居住者間のコミュニケーション向上活動に取り組んで来ました。

又、修繕積立金についても第3期から積立金の増額に目を向けと取り組んだ結果、40戸の小規模マンションに関わらず、修繕積立金の総額は1億円を超えており35期に入っ

た今年、3回目の大規模修繕工事の時期になりますが工事費用については何も心配していません。

今後も少なくなってきた子どもたちの健やかな成長を祈って、毎年鯉のぼりを揚げて祝っていかうと思っています。

関住協世話人 河上 勲

マンションの管理組合法人も

法人住民税（均等割り）を非課税に

大阪府 条例を改正

本年3月、大阪府議会において、法人住民税に関する条例を改正し、管理組合法人・団地管理組合法人・マンション建替組合・マンション敷地売却組合については法人住民税（均等割り）を非課税とする条例を可決しました。

法人住民税は地方税法で、すべての法人に対し徴収することが定められており、均等割りの額は地方自治体によって異なります。大阪府の場合は、府税2万円、大阪市民税5万円で、免除制度があります。

マンションの管理組合法人に係る税法上の取り扱いについては、区分所有法第47条第13項及び14項（団地管理組合法人の場合は第66条により準用）の規定があります。一方で地方税法では、地縁による団体（町内会、土地区画整理組合など）やNPO法人は非課税とされています。税法上の扱いは、マンションの管理組合法人も地縁による団体やNPO法人と同列になっています。

ところが大阪府税条例では、地縁による団体やNPO法人は非課税であるにもかかわらず、管理組合法人は同様の取り扱いになっていませんでした。

そのことは、10年ほど前に大阪府下の管理組合法人（会員）に徴税の通知が来た時に府税事務所に「意見書」として提出していました。府税事務所からは「徴税しない」との回答を得ました。また、昨年も会員の管理組合法人に対し徴税の通知が来ましたが、同様の理由から納付しないでいたところ、最初の1回だけでその後は連絡も通知もありませんでした。

先の「意見書」では、マンション管理適正化法の趣旨にも鑑み、マンション管理の社会的重要性を述べ、管理組合法人の社会性は地縁による団体やNPO法人と比べて、何ら遜色がないことも強調しました。

今回の大阪府条例の改正は、私たちの主張の先見性と正しさを示したものといえると思います。

なお、神戸市、芦屋市は管理組合法人への免除規定はありますが、自治体によって異なりますので、一度調べてみてください。

関住協世話人会代表 浅籬 克巳

法人は管理組合の役員になれるか？

Q 管理組合の理事をしています。私たちのマンションに法人が所有し、社宅として使用している部屋があります。管理組合の役員は輪番制で、来年度その部屋の区分所有者に理事が回ってきます。

当管理規約では、「理事及び幹事は組合員のうちから総会で選出する」となっています。組合員は区分所有者のことだから法人でも理事になれるという人と法人は無理だろうという人がいます。どう考えればよいのでしょうか？

A 確かに法人の区分所有者も組合員ですが、理事になれるかどうかは別問題だと考えます。むしろ法人は理事になれないとする方が一般的な考え方だと思います。

2016年3月に改訂されたマンション標準管理規約では、法人が理事になれないとは書いていません。しかし、それに関する国交省のコメントでは、「役員として意思決定を行えるのは自然人（一般の個人—引用者）であり、法人そのものは役員になることができないと解すべきである」としています。なお、管理組合法人の場合は、法人の区分所有者は理事になれません。理由は、「コメンタール マンション区分所有法」（稲本洋之助、鎌野邦樹著 日本評論社）を参照してください。

コメントは引き続いて「法人関係者が役員になる場合には、管理組合役員の任務に当たることを当該法人の職務命令として受けた者等を選任することが一般的に想定される」として、法人から委任を受けた役職員などの法人関係者が役員になることまで否定していません。この場合社宅であるならば、そこに居住している人に委任して貰うことが、マンションの管理運営上好ましいと考えます。こうしたことは“役員選出規定”などに明記し、入居時に説明しておいたほうが良いと思います。ご質問のマンションの管理規約は「理事及び幹事は組合員のうちから」となっていますので、「ただし法人が区分所有者の場合には、法人関係者やその住戸の居住者を理事及び幹事にすることができる」とした規約の改正をされたら良いと思います。（関住協は規約の改正や細則の作成のお手伝いを有料で行っています。）

一方で改定された標準管理規約は、区分所有者でない専門家（マンション管理士、弁護士、建築士など）を法人や団体（関住協も対象）から派遣して、積極的に選任することも想定しています。外部専門家の関与自体は、関住協も大いに推奨するものですが、顧問や事務局的な役割に止めるべきで、理事長や管理者といった代表権を行使する役職には、就けるべきではないと考えます。外部専門家を活用する場合は、安易に人を選ぶのではなく、管理組合自身も外部専門家も、マンションの自治・住民自治を貫いていくことが重要だと思います。その点からもしっかりとした論議と人選が必要です（コメントを参照してください）。

標準管理規約では、外部の専門家を選任する場合を想定して「組合員以外のものから理事又は監事を選任する場合の選任方法については細則で定める」（第35条）という規定も例示されています。

以上、参考にしてください。

酉年に因んで⑤

大阪城公園と夏鳥

昨年のNHKドラマ「真田丸」で名前が全国的に広まった大阪城公園ですが、豊臣秀吉が1583年に天下を統一して大阪城を築城し、その後大阪冬の陣・夏の陣による落城から、徳川時代を経て、明治時代から軍用基地として使用されました。

太平洋戦争の敗戦により一時米軍に接收されますが、大阪市に返還後1967年(昭和43年)に現在の市民の森、太陽の広場などの地域である森林公園の造園が始まり、1974年(昭和49年)には梅林の造園、1997年(平成9年)には天守閣が大改修されました。

広さは東西約1km、南北約1kmで、甲子園球場の約27個分の大きさがあります。

大阪府は北は能勢・箕面などの北摂山系、東は生駒金剛山系、南は和泉山系と三方を標高600mから1,100mの山地に囲まれており、西は大阪湾に開けています。

その大阪府の丁度真ん中に位置しているのが大阪城公園で、大阪湾を北上して来た夏鳥達が、繁殖地に向かう前に一休みして行く恰好の場所となっています。

3月・4月にツグミやカモ達冬鳥が繁殖のため北に飛び去った後、入れ替わりに夏鳥が日本に繁殖のためやって来ます。夏鳥の一番手は皆様ご存知のツバメで3月中旬に戻って来て、その後4月上旬から5月中旬にかけていろんな夏鳥が大阪城公園を経由して繁殖地に向かいます。

主なところでは、さえずりが若駒の鳴き声に似ていると名付けられた頭・背が橙赤褐色のコマドリ、三鳴鳥の一つで頭から背が青紫色のオオルリ、頭と背が黒く黄色い胸が目立つキビタキ、さえずりの種類が豊富な胸に黒い斑点のあるクロツグミや北海道で繁殖する喉が赤いノゴマなど殆どの夏鳥が立ち寄ります。

通常は繁殖地に行かないと見られない夏鳥が、大阪城公園では4月上旬から5月中旬にかけて一週間か二週間通えば、多くの夏鳥を楽しめる訳ですから、初心者だけでなくベテランのバーダーさんにとっても有難い公園です。

大阪城公園にどんな野鳥が訪れているか？
関心のある方は

「大阪城公園の野鳥 元山裕康のこんなん出
ています！-G00ブログ」

(<http://blog.goo.ne.jp/osakajou>)
をご覧ください。

日本野鳥の会 大阪支部副支部長

松岡三紀夫



コマドリ



ノゴマ



クロツグミ