



快適なマンションライフを支援する専門家集団

一般社団法人東京都マンション管理士会

会報

板橋支部設立に寄せて

理事（板橋支部副支部長）

村上 民夫

9月20日の当士会理事会で板橋支部設立の申請が満場一致で承認され、正式に板橋支部が発足致しました。

ここにこれまで城北支部に所属した時期において賜りましたご厚情と、この度の板橋支部設立に際して頂戴したご支援に対し、板橋支部会員に代わり厚く御礼申し上げますとともに、今後とも一層のご指導・ご鞭撻をお願い申し上げます。



会報の巻頭言の執筆を依頼された機会に、改めて今回の板橋支部設立の意味について少し述べてみたいと思います。なお、あくまでも私個人の見解であることをお断りしておきます。

本年6月の支部長会議の際にもご説明させていただきましたが、板橋支部設立の理由は、他の地域にはない、板橋独自の状況の存在が大きいのです。すなわち、板橋区内には日管連非加盟の「板橋区マンション管理士会」が存在しています。したがって、彼らは日管連の倫理規定には縛られず、また独自の倫理規定も持っていません。また、当然のことながら、「マンション管理士賠償責任保険」にも加入できず、「マンション管理適正化診断サービス」も取り扱うことはできません。このようないわば「アウトロー集団」ともいえるマンション管理士会が存在し、区内の管理組合に不利益を与えるリスクを内包しているのですが、我々の度重なる指摘にもかかわらず、区は相変わらずマンション施策の協力団体として認めて来ております。

また、このほかにも板橋区内には管理組合系の「板橋区マンション管理組合ネットワーク」（略称「板管ネット」）も存在し、これまた何ら罰則規定を持たない非専門家集団で板橋区会同様、管理組合に不利益をもたらすことが懸念されます。

こうした事実を、我々は行政・板橋区と区内管理組合にこれまでに以上に強く訴える義務があると考えます。「板橋支部」を設立することは、この点で非常に訴求力があり有効です。「城北支部内の1つの区」ではどうしてもインパクトが弱いと言わざるを得ません。

しかしながら、板橋が城北支部から分離独立できたのは、以上のような板橋の特殊事情だけでは皆様から賛同を得たのではないと考えています。我々は、板橋支部設立後も城北支部と良好な関係を維持するとこれまで何度も申し上げます。具体的には、総務省の行政相談会の当番の継続実施や各区で開催するセミナーや相談会の応援などを挙げています。これは、板橋の分離独立による城北支部の会員人数面・資産面のダメージをできるだけ少なくしたいと思うからです。

特に、すでに都内（島しょ部を除く）全域に支部が網羅されていることから、今後の新たな支部については、基本的にすべて今回の城北・板橋のケースと同じ関係の下に設置されることになる点から、今後の支部設置のモデルケースとなることが期待されます。

既存の広域支部の中で、区市単位の支部としての独立が検討されているエリアがほかにもあることを把握していますが、今回の城北・板橋のケースについては、広域支部からの独立というものが、単なる細則上の事務手続きだけではなく、広域支部内で対話と相互理解の精神に立脚した丁寧な説明や話し合いを重ねることによって初めて実現するものであることが示唆されており、近未来において区市単位の支部としての独立を目指すエリアの会員の皆様には、大いに参考にさせていただけるものと思います。

城北及び板橋の各支部の会員の皆様のご努力に対し、謹んで敬意を表するとともに、板橋支部の今後の発展を祈念いたします。

マンション管理 Q & A

今号から当士会の電話相談をもとに、日頃の相談会等に役に立つ相談事例を掲載していきます。

～マンション管理組合が携帯電話基地局の設置場所を貸し付けた場合の対応～

Q 相談内容

私のマンションでは、8 年前から携帯会社に携帯電話基地局として屋上を貸しています。月額 86,400 円、年額 1,036,800 円の基地局貸付使用料収入を得ています。先日、地元の税務署より、突然、「事業内容等のお尋ね」の用紙が送られてきました。どのように対応したら良いでしょうか。

また、屋上等共用部分は区分所有者の共有であり、管理組合が申告することはないと思うのですが、管理組合は申告する必要がありますか。なお、管理組合は、法人化していません。

A 回答

「事業内容等のお尋ね」に記入の上、返送してください。

また、管理組合として、法人税及び法人事業税・都民税の 5 年分の申告が必要となります。申告については、税理士に相談するか、地元の税務署・都税事務所に相談してください。

解説

ここ 2、3 年、税務署から「お尋ね」が送られてきたとか、自主的に基地局使用料収入の申告をする管理組合が見受けられます。携帯会社へ調査の結果、マンション管理組合への基地局使用料の支払いがあることが認識されたものと言われています。

平成 26 年 7 月 25 日に東京国税局の法人税質疑応答事例「マンション管理組合が携帯電話基地局の設置場所を貸し付けた場合の収益事業判定」が公表され、当該収益事業の申告が必

要なことが発信されています。

(参考：<https://www.nta.go.jp/shiraberu/zeiho-kaishaku/shitsugi/hojin/21/11-2.htm>)

管理組合は、法人税法上人格のない社団として法人としてみなされ、管理組合法人は、公益法人等に該当します。公益法人等は、特掲34業種に該当する事業を継続的に行った場合、収益事業として課税対象になります。基地局設置場所の貸付けは、34業種の1つ、不動産貸付業に該当し、収益事業となります。管理組合の活動は共済的事業とされ、通常課税関係は生じませんが、納税義務者となり申告義務が生じます。

その他、管理組合の収益事業になるのは、自動販売機設置収入(不動産貸付業)、太陽光発電設備による電力売却収入(製造業)、区分所有者以外から受領する駐車場収入(駐車場業)等があります。これらの事業収入があれば、併せて申告することになります。

5年分の申告は、法人税の時効(5年)によるものです。また、「お尋ね」は、申告を要するという行政指導で自主的に申告することにより、無申告加算税(法人税・事業税税額の5%)が課されます。強制調査の結果申告することになると無申告加算税(法人税・事業税税額の15～20%)が適用されます。その他、申告及び納付が2か月以上経過すると延滞税(法人税・法人事業税14.6%)が課せられます。なお、法人税・事業税税額は、収入の30%位になります。

管理組合の資金計画上、適切な処理が望まれます。

委員会活動

企画委員会

【活動実績】

(1) 委員会

- ① 定款附則第7条(所属の特例)の件 8月2日 (当士会事務所会議室)

【活動予定】

(1) 委員会

- ① 10月以降 未定

総務委員会

【活動実績】

- ① 第3回総務委員会 9月28日
- ② 会員入会申請の審査
- ③ 板橋支部設立承認申請の審査

【活動予定】

- ① 平成28年度第3回支部長会議開催準備、運営支援 開催日10月17日
- ② 支部長会議議事録配布
- ③ 支部分割、設立の審査
- ④ 会員入会申請の審査

広報委員会

【活動実績】

- ・ 会報通巻第6号の発行—8月23日会員へ配信、8月24日行政等へ郵送
- ① 第13回広報委員会開催 8月12日 会報通巻第6号掲載内容検討会議
- ② 第14回広報委員会開催 9月12日 会報通巻第7号企画会議

【活動予定】

- ・ 会報通巻第7号発行(10月予定)
- ① 第15回広報委員会開催 10月6日 会報通巻第7号掲載内容検討会議

研修委員会

【活動実績】

- (1) 平成28年度第5回一般研修開催 8月30日
テーマ:マンション管理士の業際シリーズ3
「小規模マンション支援の業務展開」 講師:平田英雄会員
- (2) 平成28年度第6回一般研修開催 9月23日
「大規模修繕工事と設計監理事務所の選び方」 講師:宮城秋治一級建築士

【活動予定】

- (1) 平成28年度管理組合向け研修 10月29日
「東京都との共催 2016年管理・再生セミナー」
 - (2) 平成28年度第7回一般研修
詳細未定
- ・ 委員会開催
各月1回以上(開催日は都度決定)

業務支援委員会

【活動実績】

- ・ 第8回業務支援委員会 8月29日
業務事例の収集方法、相談事例集の活用、相談対応フロー、各種ひな形の作成、研究会設立等について検討
- ・ 第9回業務支援委員会 9月26日
前回委員会に引き続き、具体的な成果についての検討

【活動予定】

- ・ 第10回業務支援委員会 10月25日

綱紀調査委員

過去数か月にわたる理事会での協議と企画委員会のご尽力をいただき、この8月を挟む期間に、懸案であった管理士会二重在籍者と、本部会費未納者に対する対処に進展が得られました。

併せて8月末が猶予期間満了となっていた、勤務地を会員登録地とされている会員への登録地変更要請作業もかなり進展しております。

一方で、いわゆる支部未入会や支部会費未納会員への対応については、標準支部会則に一定の対応策(支部会員としての資格と権限の停止)が示されたものの、議論はなお進展しておりません。

支部会活動

都心区支部

◎活動報告

- (1) まちみらい千代田受託業務 8月常勤22日、9月常勤20日 まちみらい千代田
- (2) 千代田区防災アドバイザー派遣 8月8日、9月24日 区内管理組合
- (3) 中央区分譲マンション管理相談 9月12日 都市整備公社
- (4) 中央区分譲マンション管理士派遣 8月6日・20日、9月3日・10日(2件)・11日(2件)・27日 区内管理組合
- (5) 中央区情報誌「素敵にマンションライフ」 8月末発行
- (6) 中央区マンション実態調査活動開始、9月15日現在で約200件回収
- (7) 港区マンション管理組合運営相談 8月2日、9月6日 港区役所
- (8) 港区省エネコンサルタント派遣 8月1件、9月1件 区内管理組合
- (9) 台東区省エネコンサルタント派遣 8月1件
- (10) 支部暑気払い 8月12日 大江戸、役員会 9月14日
- (11) 日経新聞主催フォーラム相談員3名派遣 8月6日 ベルサール八重洲

◎活動予定

- (1) まちみらい千代田受託業務 10月常勤20日、11月常勤20日 まちみらい千代田
- (2) 千代田区防災アドバイザー派遣
- (3) 千代田区まちづくりアドバイザー派遣
- (4) 中央区分譲マンション管理相談
- (5) 中央区分譲マンション管理士派遣
- (6) 中央区分譲マンション交流会コーディネーター派遣 10月15日
- (7) 港区マンション管理組合運営相談 10月4日、11月1日
- (8) 港区・台東区・北区省エネコンサルタント派遣

新宿支部

◎活動報告

- (1) マンション問題無料なんでも相談 8月3日・17日、9月7日・21日 新宿区役所
- (2) 暑気払い 8月1日、定例会 9月5日
- (3) 新宿区議会公明党との意見交換会 8月26日 (平成29年度区議会予算編成に向けた意見交換)
- (4) 平成28年度第1回新宿区マンション管理組合交流会 9月24日 笹笹区民センター

◎活動予定

- (1) マンション問題無料なんでも相談 10月5日・19日、11月2日・16日 新宿区役所
- (2) 定例会 10月3日、11月7日
- (3) 平成28年度第2回新宿区マンション管理セミナー 11月26日

新宿区産業会館(BIZ 新宿)

テーマ:「直下型地震への備え」～熊本大地震と東日本大震災からの教訓～

講師:瀬下義浩副理事長

杉並支部

◎活動報告

- (1) 幹事会開催 8月8日
- (2) 杉並区役所へ後援名義使用申請のため訪問 8月12日

- (3) 幹事会開催 9月1日
- (4) 臨時幹事会開催 9月7日

◎活動予定

- (1) セミナー・相談会の開催 10月15日 高井戸地域区民センター第9集会室
講演:「マンション標準管理規約の改正ポイント」 講師:親泊哲理事長
- (2) 幹事会開催 11月28日

東京山手支部

◎活動報告

- (1) 渋谷にて相談会実施 9月4日
- (2) 幹事会開催 9月7日 出席者5名

◎活動予定

- (1) 幹事会予定 10月7日
- (2) 幹事会予定 11月4日

世田谷支部

◎活動報告

- (1) 無料相談会(住まいサポートセンター)相談員派遣 8月22日、9月26日
三軒茶屋しゃれなあど
- (2) 幹事会(拡大) 9月16日 上島珈琲(成城) 出席者6名

◎活動予定

- (1) 平成28年度第2回マンション管理講座・相談会 10月2日
講座終了後の無料相談員5名派遣 三軒茶屋しゃれなあど
- (2) 無料相談会(住まいサポートセンター)相談員派遣 10月24日、11月28日
三軒茶屋しゃれなあど
- (3) 幹事会(拡大) 10月2日 三軒茶屋

大田支部

◎活動報告

- (1) 支部主催 分譲マンション無料相談会 8月18日 大田区役所本庁舎ロビー
- (2) 大田区主催 分譲マンション無料相談会 9月11日 消費者生活センター
- (3) 支部主催 分譲マンション管理フォーラム 9月24日 消費者生活センター

◎活動予定

- (1) 支部主催 分譲マンション管理セミナー 10月16日 消費者生活センター

墨田支部

◎活動報告

- (1) 墨田区マンション管理相談会 8月13日、9月10日 墨田区役所
- (2) 幹事会・例会 8月13日、9月10日

◎活動予定

- (1) 墨田区マンション管理相談会 10月8日、11月12日 墨田区役所
- (2) 幹事会・例会 10月8日、11月12日

城東支部

◎活動報告

- (1) 江戸川区分譲マンション相談会 8月27日、9月24日 グリーンパレス
- (2) 台東区マンションなんでも相談会 8月25日 台東区役所

(3) 台東区マンションセミナー 9月3日 台東区役所 (参加者50名)
テーマ:「民泊とマンション管理組合～実務対応と規約改正のポイント」

(4) 江東区分譲マンション相談会 8月10日、9月14日 江東区役所

(5) 支部定例会開催 8月31日、9月28日

◎活動予定

(1) 江戸川区分譲マンション相談会 10月22日、11月26日 グリーンパレス

(2) 江東区分譲マンション相談会開催予定 10月、11月

(3) 勉強会(台東区役所で12月3日開催予定の「台東区セミナー・理事長交流会」に向けて、台東部会員及び支部有志による勉強会) 10月、11月

(4) 支部定例会開催予定 10月26日、11月30日

城北支部

◎活動報告

(1) セミナー、相談会

① 練馬区分譲マンション管理運営相談会 8月4日、9月15日

(2) 総務省行政相談会(マンション管理相談) 8月9・27日、9月13・24日

(3) 月例会 9月28日 池袋第2区民集会室

(4) 臨時総会 8月24日 池袋第2区民集会室 (板橋区が分離独立)

◎活動予定

(1) セミナー、相談会

① 文京区マンション管理セミナー 10月15日 文京区シビックセンター

1部 講演「管理組合として行うべきマンションの地震に対する備えと建物の耐震対策」

2部 意見交換会

② 豊島区マンション管理セミナー 10月15日 豊島区役所

1部 講演「標準管理規約の改正」

2部 講演「マンションの耐震対策」

③ 練馬区 ねりまマンション未来塾 10月1日 練馬区役所

1部 講演「民泊とマンション管理規約」

2部 テーマ別交流会

(2) 総務省行政相談会(マンション管理相談) 10月11・22日、11月8・26日

(3) 月例会 10月26日、11月24日

町田・たま支部

◎活動報告

(1) 町管ネット定例会・理事会 9月4日 町田市文学館ことばらんど

(2) 支部定例会 9月11日 まちだ中央公民館

◎活動予定

(1) 第42回町田市分譲マンション管理セミナー 10月23日 町田市役所

・テーマ:「マンションを長持ちさせる給排水設備工事の進め方」

・講師:設備設計・一級建築士柳下雅孝

・共催:(公財)マンション管理センター、(一社)東京都マンション管理士会

町田市分譲マンション管理組合ネットワーク

・個別相談会〔上記講演終了後〕

(2) 支部定例会

平成28年度 第6回定例会 11月20日 まちだ中央公民館

平成28年度 第7回定例会 12月8日 場所等未定

(3) 町管ネット経験交流会 11月13日 町田市文学館ことばらんど

たまむさしの支部

◎活動報告

(1) 相談会

- ①調布市分譲マンション管理無料相談会 9月6日 調布市市役所 3件
- ②青梅市住宅相談会 9月15日
- ③国分寺市マンション管理無料相談会 9月28日 国分寺市役所

(2) 定例会等

- ①支部幹事会 8月18日、9月15日 ②むさしの部会幹事会 8月18日、9月15日
- ③たま北部部会定例会 8月28日、9月25日

(3) 行政訪問

- ①調布市役所 8月22日、9月12・16日 各1名 ②西東京市役所 8月29日 1名

◎活動予定

(1) 相談会

- ①西東京市分譲マンション耐震&管理相談会 10月15日 同市市役所(相談員派遣2名)
- ②調布市1日特設行政相談会 10月17日 調布市役所
- ③国立市耐震セミナー&相談会 10月22日 くにたち市民総合体育館
- ④調布市マンション管理組合交流会 10月28日 調布市教育会館
- ⑤三鷹市セミナー&相談会 10月30日 三鷹市
- ⑥西東京市耐震アドバイザー派遣事業業務委託 11月中業務開始以来初の派遣要請1~2名
- ⑦調布市分譲マンション管理無料相談会 11月8日 調布市市役所 予約制
- ⑧府中市分譲マンション管理無料相談会 11月19日 府中市政情報センター
- ⑨国分寺市マンション管理無料相談会 11月30日 国分寺市役所

(2) 定例会等

- ①支部幹事会 10月20日、11月24日 ②むさしの部会幹事会 10月20日、11月24日
- ③たま北部部会定例会 11月27日 ④多摩西部部会会議 11月26日、10月23日

(3) 行政訪問

- ①小平市市役所 10月 2~3名

(4) 支部研修会 10月29日 小金井市公民館貫井北分館2階「学習室A」

テーマ:「失敗しない長期修繕計画」

講師:野倉克之((一社)マンションリフォーム推進協議会)

(5) むさしの部会勉強会&交流会 10月23日 府中市内

八王子支部

◎活動報告

- (1) 無料相談会 8月9日、9月13日 (一財)八王子市まちづくり公社 2組
- (2) 定例会 8月6日、9月3日 事務連絡等
- (3) 懇談会 8月6日 八管連役員と懇談会

◎活動予定

- (1) 無料相談会 10月11日 (一財)八王子市まちづくり公社
11月13日 南大沢市民センター
- (2) 定例会 10月8日、11月5日 事務連絡等
- (3) 研究会 11月27日 市民向けセミナー「専有部分等のリフォームの留意点」

板橋支部 ※9月20日開催の理事会で承認されました。

支部名称 (人数)	対象地域	支部長名 (事務責任者)	連絡先
板橋支部 (16)	板橋区	安達 良紀 (手塚 勇一)	電話:090-1126-8542 電話/FAX:03-3936-6543

◎活動実績

- (1) 板橋区分譲マンション相談会 9月4日 板橋区グリーンホール
- (2) 定例会 9月23日 あかのれん会議室

◎活動予定

- (1) 板橋区分譲マンション相談会 11月6日 板橋区グリーンホール
- (2) 定例会 10月21日、11月18日 あかのれん会議室

セミナー開催報告

《第5回一般研修》

「小規模マンション支援の業務展開の取組み」(マンション管理士の業際シリーズ3)

- ・平成28年8月30日(火)18時30分～20時30分
- ・場所:ちよだパークサイドプラザ
- ・参加者:24名参加(近県管理士会員を含む)

平成28年度の第5回一般研修会は、「マンション管理士の業際シリーズ第3回」として、実施されました。

本研修では、当士会都心区支部・平田英雄会員により、限られた資源の下に管理運営を迫られる小規模マンションの支援者として最大の効果を担い、信頼されるために新しい視点からマンション管理士業務の解説が行われ、多くの参加者から、今後の業務展開の上で貴重な研修で大変参考になった。説明も分かりやすかったと好評でした。



《第6回一般研修》

「大規模修繕工事における設計事務所の選び方」

- ・平成28年9月23日(金)18時30分～20時30分
- ・場所:ちよだパークサイドプラザ
- ・参加者:29名参加(近県管理士会員を含む)

平成 28 年度第 6 回一般研修会は、宮城設計一級建築士事務所代表・宮城秋治氏により、実施されました。

本研修は、大規模修繕工事における設計事務所の役割、選定等について、マンションのトータルメンテナンスの普及促進という理念で解説が行われ、参加者より基本的なことが分かりやすく再認識でき、超高層マンションの改修例に興味深かったという多くの言葉を頂きました。

日管連からのお知らせ

★「マンション管理適正化診断サービス」S評価マンションに提供される金融サービスについて

日管連は、イオンプロダクトファイナンス㈱との間で、日管連が実施する「マンション管理適正化診断サービス」において最高のS評価を得たマンションに関して、その管理組合が実施する共用部分等の修繕工事費について借入資金を必要とする場合、優遇金利で貸出が受けられるほか、区分所有者が専有部分に対して実施するリフォーム工事費についても同様に貸出が受けられることについて合意しました。

本診断サービスは評価の高い管理組合ほど業務提携先の日新火災海上保険㈱の火災保険料が大幅に割引されるため、すでに 1,200 棟を超えるマンションから申込を受付けていますが、本件により、さらに、良好な金融サービスが管理組合のみならず区分所有者にまで享受できることになり、管理の重要性はますます高まるものと思われまます。

事務局からのお知らせ

☆「東京都マンション管理・再生セミナー2016」のご案内

東京都と当士会の共催で開催される 10 月 29 日のセミナーの第三部に親泊理事長が講演をします。テーマはマンション標準管理規約の改正です。当日は相談会も開催され、当士会からも相談員として 12 名の参加が予定されています。

☆「事務局員の一部変更」

長年お世話になった平山明仁事務局次長がご都合により当士会を 8 月末で退会しました。代わりに、城北支部会員の戸田汎(ひろし)が就任しています。

東京都マンション管理士会会報
2016(平成 28)年 10 月 第 5 号(通巻第 7 号)

一般社団法人 東京都マンション管理士会
〒101-0032 東京都千代田区岩本町 2-3-8 神田Nビル 5 階
TEL:03-5829-9130 FAX:03-5825-4085
e-mail : jimukyoku@kanrisi.org
URL : <http://www.kanrisi.org/>