

チェック
check

最近のニュース等からマンション管理に関する情報をご紹介します

マンション管理 最近の動向

マンション管理士 飯田太郎

大規模修繕工事等の見積書に社会保険料を明記
国土交通省が社会保険未加入業者の排除を推進

国土交通省は2019年度末までに達成することを目標に、建設業界から社会保険未加入業者の排除を進めています。マンションの大規模修繕工事会社の多くが加入する（一社）マンション計画修繕施工協会（MKS）は、国土交通省の方針に協力するため、MKS社会保険加入促進ガイドラインと管理組合に提出する工事見積書に法定福利費を計上する標準見積書様式を作成しました。

MKSの調べによると元受けとなることが多い協会会員社はほぼ全社が社会保険等に加入していますが、下請けの中には健康保険、厚生年金、雇用保険に加入してい

ない会社も多く、ガイドラインや標準見積書様式の徹底により社会保険加入率の向上をはかる必要があると言えます。

標準見積書様式には、元受け会社だけでなく下請け会社が負担する社会保険料等が明記されると考えられますが、管理組合の立場からみると見積金額の上昇につながるようになります。社会保険料が適正に計上されているかどうか、見積書を精査することも必要になります。

標準管理規約は価格差に応じる議決権の選択も可能
超高層マンションの税制見直しに先行

超高層マンションの上層階と下層階の価格差により、固定資産税と不動産取得税の税額に差をつける税制改正が行われることはマスコミの報道でご存知のことと思います。

実は税制改正に先行して本年3月に行われた標準管理規約の改正にも、議決権の割合について同じよう趣旨の内容が盛り込まれました。標準管理規約の本文ではなくコメントに記載されているため気がつかない方も多いでしょうが、「住戸の価値に大きな差がある場合においては、単に共用部分の共有持分の割合によるのではなく、専有部分の階数（眺望、日照等）、方角（日照等）等を考慮した価値の違いに基づく価値割合を基礎として、議決権の割合を定めることも考えられる。」と明記しています。

今回実施される予定の税制改正と同様に既存のマンションには適用されず、新築マンションに限るとされていますが、価格や階数等にかかわらず専有面積に比例して議決権割合を決めるのが当然とされてきた既存のマンションの管理組合運営に影響が出ることもあるでしょう。



飯田太郎（いいた・たろう）
マンション管理士
（株）TALO都市企画代表

老朽化マンションの再生や地域コミュニティ等についてコンサルティングを行っているマンション管理に関する講演、著書多数