

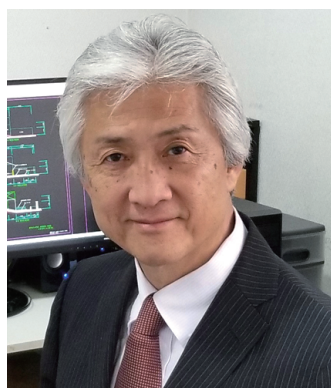


新年ごあいさつ

「継続すること」をモットーに 知恵・技術・情報を提供



集改センター代表理事 松山 功



新年明けましておめでとうございます。会員及び賛助会員のみなさまには旧年中は格別のご厚情を賜り、誠にありがとうございました。

去年は、2月24日に勃発したロシアによるウクライナへの軍事侵攻により、民間人にも多くの死傷者をも出すという恐ろしい戦争が勃発しました。この戦争により双方の国民の生命の危機はもとより世界中の人々にも何らかの不幸をもたらす蛮行が今も尚、諸外国から繰り広げられています。

そして2019年12月中国の武漢市から発生した新型コロナウイルスが、未だ終息せず第8波の到来やインフルエンザの流行を危惧して日々の生活及び社会活動をしなければなりません。

今年も誠に残念ですが、新年の互礼会開催は見送ることとしました。会員（正会員・賛助会員）のみなさまとの久しぶりの交流を期待し楽

しみにしていましたが、6月の通常総会には開催を順延させていただくこととしました。

さて、2021年の事務局移転を機に「Reborn Plan（生まれ変わる計画）」を掲げ、2022年には「成長と進歩」を目指してまいりました。

法人設立2003年以来の集改センターの「継続すること」をモットーとして、20年続けてまいりました活動理念「マンションに関わるすべての人にこの活動を通してネットワークを広げ『ネットワーク』をキーワードに『知恵』と『技術』と『情報』を提供することをお約束します」を貫きつづけることが使命です。

今年も未だ不安な世界情勢の中での私たちの社会活動と日々の生活を営みがあります。そんな新年を迎えるこのお正月だからこそ希望に満ちた未来を信じ、それぞれがそれぞれの歩む道を、期待と勇気をもってスタートすることを誓い、会員（正会員、賛助会員）並びにこれまで関わった多くのマンションの居住者のみなさまとともに集改センターの活動を力強く進めてまいりますので、本年もより一層のご支援ご指導のほど、お願いして新年のご挨拶といたします。

も く じ

- マンションZoom相談を開設しました ----- 2面
- 紙上名刺交換 ----- 4～5面

- 2月25日公開ウェブセミナーを開催します ----- 3面
- 浅野税理士に聞く「インボイス制度」 ----- 6面

管理組合のお悩みをオンラインで解決 「マンションZOOM相談」を開設しました

管理組合の役員になれば、「理事会とは」「管理組合とは」から始まって、大規模修繕工事の進め方や長期修繕計画など、最低限知っておきたいことがあります。分からないこと知りたいことなど、あなたのマンションの悩み事を、一級建築士やマンション管理士の専門家が、ウェブ

上でビデオ通話アプリ「Zoom（ズーム）」を使ってお答えします。

コロナ感染症予防対策のため、対面での相談が難しくなっています。また、本部事務所までお越しいただく手間も省けますので、お気軽にご利用ください。

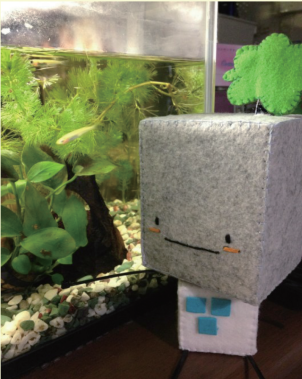
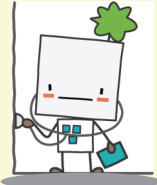
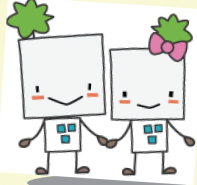
- ご相談料金 無料
- ご利用方法 インターネット環境と、パソコン、タブレット、スマートフォンなど Zoom アプリが使える端末があればご利用できます。
- 詳細は電話（06-4703-5221）、FAX（06-4703-5222）、メール（osaka@shukai.or.jp）でお問い合わせください。



無料

NPO 集改センター
皆様の悩み事にお答えします。

悩んだら、
まず専門家に相談しませんか？



管理組合の役員になれば、「理事会とは」「管理組合とは」から始まって、大規模修繕工事の進め方や長期修繕計画など、最低限知っておきたいことがあります。分からないこと知りたいことなど、あなたのマンションの悩み事を、一級建築士やマンション管理士の専門家が为您解答します。



集改センターのスペシャリスト達が
ZOOM(オンライン会議)
を使ってお話をします！
詳細はお電話かFAXかメールで
お問い合わせください。

NPO法人
集合住宅改善センター
TEL 06-4703-5221
大阪市住吉区万代6-17-24



集改センター 検索
<http://www.shukai.or.jp/>

第 16 回新時代のマンションセミナー

「あなたのマンションのこれが危ない！」

2023年2月25日オンラインで開催

管理組合を運営していくと、思わぬトラブルに直面します。とりわけ高経年マンションでは、住民の年齢層も幅広く、世代間の意識、価値観の違いがコミュニケーションを難しくすることがあります。今回のセミナーでは、さまざまなトラブルの実例をもとに、管理組合を円滑に運営する上で、気をつけるべきポイントを考えます。

講演1「マンショントラブル多発中～あなたの発言、それ大丈夫!?!～」



講師 中島亮平弁護士

マンション管理組合の運営において、意見を出し合うことはとても重要なことです。もっとも、近時、管理運営の現場において、度を越えた言動なども見られ、場合によっては裁判に発展しているケースもあります。具体的に裁判事例などを紹介しながら、いかなる言動が問題となるのかを説明します。

講演2「高齢者世代の管理組合運営～あなたのマンション運営、それ大丈夫!?!～」



講師 濱野耕祐司法書士

内閣府の統計によると令和3年時点で75歳以上の方は総人口の14.9%を占めています。高齢化が進むことにより区分所有者に相続が発生したり、区分所有者が認知症になるケースが増えてくることが考えられます。マンション管理組合の運営をするにあたり、このような問題が発生したときの対応方法をご説明致します。

日 時：2023年2月25日(土) 13:30～15:30(終了後 雑談タイム)

場 所：オンライン(zoom)

参 加 費：無料

申 込 先：<https://forms.gle/bonzCJ2SDw31uNzv7>

申 込 締 切：2月22日(水)

主 催：NPO法人 集合住宅改善センター(略称 NPO 集改センター)

お問い合わせ：TEL・06-4703-5221 FAX・06-4703-5222

<https://www.shukai.or.jp/>

アーキヤマデ株式会社

代表取締役社長 山出 敬太郎

〒564-0053 吹田市江の木町24-10
電 話 06-6385-1261
FAX 06-6337-0192

AGCポリマー建材株式会社

大阪営業所 所長 眞島 智和

〒553-0001 大阪市福島区海老江5-2-2
電 話 06-6453-6401
FAX 06-6453-6605鳥害対策工事・各種ネット工事
空調ダクトメンテナンス・クリーニング

株式会社エスク

代表取締役会長 杉本俊二
代表取締役社長 杉本英知〒559-0012 大阪市住之江区東加賀屋2-7-16
TEL 06-6683-5132
FAX 06-6683-5142化研マテリアル株式会社
大阪支店〒564-0062 大阪府吹田市垂水町3-17-25
第一福德ビル1階
電 話 06-6310-9170
FAX 06-6310-9177

カンサイ建装工業株式会社

代表取締役 草刈 健太郎

〒532-0011 大阪市淀川区西中島5-14-5
TEL 06-6195-5334 / FAX 06-6195-5414

協立技研株式会社

代表取締役社長
こ はら ひで あき
小 原 英 昭〒595-0055
大阪府泉大津市なぎさ町6番1号 きららセンタービル6F
TEL 0725-22-0515 FAX 0725-22-0575
☎ 0120-2525-24
HP: <https://www.KGkk.co.jp> E-mail: info@KGkk.co.jp

株式会社 ケンスイ

人への夢・環境・未来へ
サポートする代表取締役
社 長
千 原 重 信
CHIHARA SHIGENOBU大阪府大東市深野北1-3-40 〒574-0071
TEL 072 (863) 1123
FAX 072 (863) 1124
URL: <http://www.ken-sui.co.jp>
E-mail: info@ken-sui.co.jp

建装工業株式会社 関西支店

取締役支店長 山本 保俊

〒564-0063 吹田市江坂 2-1-52
TEL: 06-6821-3511(代) FAX: 06-6821-3511
本社 〒105-0003 東京都港区西新橋 3-11-1

株式会社 興 亜

代表取締役 滝川 太 郎

本 社 〒601-8411 京都市南区西九条南田町56
電 話 075 (672) 0161
FAX 075 (672) 0164
滋賀支社 〒520-2331 滋賀県野洲市小篠原1918-1
電 話 077 (586) 2636
FAX 077 (586) 2637
大阪営業所 〒569-0054 大阪府高槻市若松町36-22
電 話 072 (661) 6657
FAX 072 (661) 6657

株式会社 幸 和

代表取締役 東山 賢朗

〒661-0026 尼崎市水堂町4-7-8
電 話 06-6432-6271
FAX 06-6432-6272

コニシ株式会社

執行役員 土木建設営業本部

本部長 齋藤 文伸

〒541-0045 大阪市中央区道修町1-7-1
北浜コニシビル
電 話 06 (6228) 2961
FAX 06 (6228) 2927

澤村産業株式会社

代表取締役 茶谷 昭彦

〒573-0144 大阪府枚方市野村中町2-8
TEL 072-858-5505
paint@sawamura-sangyo.co.jp

新年あけましておめでとうございます



新年あけましておめでとうございます

建築防水・塗装・土木材総合商社

代表取締役社長

堀之内 晋也



ジャパンマテリアル株式会社

本社 大阪府吹田市江坂町1-23-5大同生命江坂第2ビル3F 〒564-0063
TEL (06)6192-9101 FAX (06)6192-9102
honsha@japanmaterial.co.jp
http://www.japanmaterial.co.jp

テレビ・防犯カメラ・LED・インターホン工事



〒601-8213 京都市南区久世中久世町1丁目10
TEL.075-934-3622 FAX.075-934-3624

y-jinzai@cpst.pala.or.jp
http://www.jinzaitushin.jp/



大和技研株式会社

代表取締役 井出 正一

〒664-0020 伊丹市寺本東1-3-30
TEL 072-777-3366
FAX 072-777-3367

ダイワテック株式会社

代表取締役 神農 竹夫

〒546-0022 大阪市東住吉区住道矢田
8丁目13番26号
電話 06 (6703) 0388
FAX 06 (6703) 0361

大和ライフネクスト株式会社

管理企画部 西日本受託推進課

〒532-0011
大阪市淀川区西中島5丁目14番22号
TEL 06-6306-3836 FAX 06-7662-8642
www.daiwalifenext.co.jp

タキロンマテックス株式会社大阪支店

大阪支店 支店長 越智 正行

〒530-0001 大阪市北区梅田3-1-3
ノースゲートビルディング16F
TEL 06-6453-8170
FAX 06-6453-8177



全日本雨漏調査協会

雨漏り解決王 あらゆる漏水の検索
http://www.amamori-kaiketuou.com

株式会社なにわ建築保全



一般社団法人 全日本雨漏調査協会会員
(特許第5366338号) ※会員 A27-11001
NETIS登録番号: kk-190023-A
〒577-0015 東大阪市長田3丁目6番19号
電話 06-6783-8811
FAX 06-6783-8822
info@amamori-kaiketuou.com



YKK APグループ

株式会社 日 東

https://www.210-nitto.co.jp

代表取締役 社長 中村 章秀



〒590-0004 大阪府堺市堺区北清水町2丁目2番6号
(代表)TEL: 072-225-0210 FAX: 072-221-2101

日本ペイント株式会社

代表取締役社長 喜田 益夫

〒531-8511 大阪市北区大淀北2-1-2
電話 06 (6455) 9320
FAX 06 (6455) 9325
本社 〒140-8677 東京都品川区南品川4-7-16

株式会社 ビアンコジャパン

代表取締役 長束 義浩

〒601-8362 京都市南区吉祥院長田町47番地
TEL. 075-693-5531 FAX. 075-693-5522
http://www.biancojapan-online.jp/

BIANCO
J A P A N



人に、環境にやさしい建築リニューアル。

ビケンテック株式会社

代表取締役 土谷健児

583-0852 大阪府羽曳野市古市3-10-6
TEL.072-957-2724 FAX.072-957-2912
https://www.bikentec.co.jp



FUJIKEN

株式会社 フジケン

営業本部 本部長
一級建築施工管理技士

丹 章 仁

Akibito Tan
H.P: 080-4029-8615



SUSTAINABLE
DEVELOPMENT
GOALS

本社 〒557-0063
大阪市西成区南津守6丁目1番85号
TEL.06-6655-5455 FAX.06-6655-5456
E-mail: office@fk-fujiken.com
U R L: http://fk-fujiken.com



大規模修繕工事への影響も

浅野税理士に聞く「インボイス制度」

2023 年 10 月から消費税のインボイス制度が導入されます。これはマンションの管理組合や関係業界にどのような影響があるのでしょうか。集改センター顧問の浅野容子税理士に伺いました。

—制度の概要を教えてください。

インボイス制度は正式には「適格請求書等保存方式」と言い、売り手（請求側）が買い手（支払側）に対し、正確な適用税率や消費税額などを伝えるための手段です。税務署長の登録を受けた「適格請求書発行事業者」だけが適格請求書（インボイス）を交付できます。

買い手が仕入れ税額控除の適用を受けるためには、帳簿のほか適格請求書の保存が必要になります。

適格請求書は▽発行事業者の氏名または名称及び登録番号▽取引年月日▽取引内容（軽減税率の対象品目である旨）▽税率ごとに区分して合計した対価の額▽（税抜きまたは税込み）及び適用税率▽税率ごとに区分した消費税額▽書類の交付を受ける事業者の氏名または名称—を記載する必要があります。

適格請求書の形式は決まっておらず、名称も請求書や納品書、領収書、レシートでもかまいません。また、電子データで提供することもできます。

適格請求書発行事業者には▽適格請求書の交付▽適格返還請求書の交付（返品や値引きなど）▽修正した適格請求書の交付▽写しの保存—が義務づけられています。

また、買い手が仕入れ税額控除を受けるには、帳簿および適格請求書などの請求書等の保存が求められます。

—マンション関係には、どのような影響がありますか。

管理組合の事業にはあまり影響がないでしょう。ただし、工事業者さんには大きな影響があると思われます。

課税事業者である工事業者さんが、下請けにい

わゆる一人親方などの免税事業者を使っている場合が問題です。一人親方が免税のままでは、買い手は仕入れ税額控除の適用を受けられなくなります。このため、大規模修繕工事などにも影響するおそれがあります。

免税事業者からの課税仕入れには6年間の経過措置が設けられています。令和5年10月1日から3年間は80%の控除が可能で、令和8年10月1日から3年間は50%控除できます。

また、買い手が「簡易課税制度」を選択している場合は、適格請求書などの保存が不要です。簡易課税制度は課税仕入分の消費税額を事業区分別の「みなし仕入率」で算出できます。建設業など第三種事業の「みなし仕入率」は70%です。ただし、簡易課税制度を選べるのは、課税売上高が5000万円以下です。大規模修繕工事を元請けするような業者さんは、ほとんどがこれに当たらないと思います。

—課税事業者は自動的に登録されるのですか。

今まで課税事業者であっても、適格請求書発行事業者になるには税務署への登録申請手続きが必要です。登録はオンライン（e-Tax）でも文書でもできます。

免税業者も課税業者として登録して適格請求書発行事業者になることができます。その場合、登録した日から課税事業者となります。

登録が完了すると「適格請求書発行事業者公表サイト」で公表されます。このサイトで登録番号を検索すれば、すぐ事業者名が確認できます。

インボイス制度が始まる2023年10月1日から適格請求書を発行するには、2023年3月31日までに登録申請を行う必要があります。10月になってから考えるのではなく、今すぐに対応を考えないといけません。

また、小規模事業者が課税事業者になる際の負担軽減策なども設けられるようですので、最新の情報に注意してください。

国税庁『適格請求書等保存方式(インボイス制度の手引き)』より

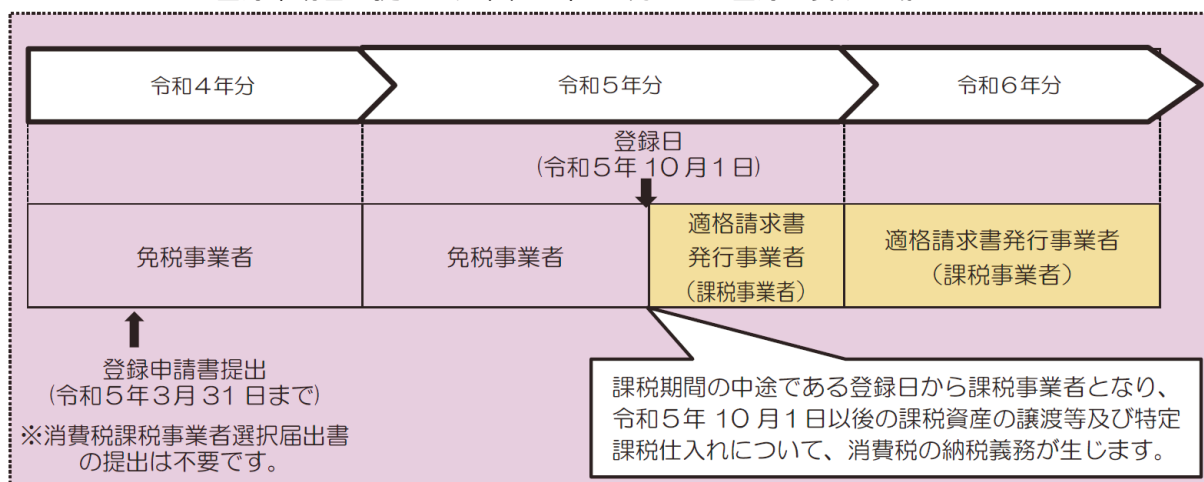
免税事業者の登録申請手続について

(適格請求書発行事業者の登録に係る経過措置)

免税事業者が登録を受けるためには、原則として、消費税課税事業者選択届出書を提出し、課税事業者となる必要がありますが、令和5年10月1日から令和11年9月30日までの日の属する課税期間中に登録を受ける場合には、消費税課税事業者選択届出書を提出しなくても、登録申請書

を提出すれば登録を受けることができ、免税事業者が当該課税期間中に登録を受けることとなった場合には、登録日(令和5年10月1日より前に登録の通知を受けた場合であっても、登録の効力は登録日から生じることとなります。)から課税事業者となる経過措置が設けられています。

(例) 免税事業者である個人事業者が令和5年10月1日に登録を受けるため、令和5年3月31日までに登録申請書を提出し、令和5年10月1日に登録を受けた場合



* 留意点

- 適格請求書発行事業者の登録を受けている事業者において、翌課税期間の基準期間における課税売上高が1,000万円以下となった場合の納税義務

その課税期間の基準期間における課税売上高が1,000万円以下の事業者は、原則として、消費税の納税義務が免除され、免税事業者となります。しかしながら、適格請求書発行事業者は、その基準期間における課税売上高が1,000万円以下となった場合でも、登録の効力が失われない限り、免税事業者となりません。

* もっと詳しく

- 上記の経過措置の適用を受けた場合の納税義務について

上記の経過措置の適用を受けた場合、登録を受けた日から2年を経過する日の属する課税期間の末日までは、免税事業者となることはできない(登録を受けた日が令和5年10月1日の属する課税期間である場合を除きます。)ため、登録取消届出書を提出し、登録の効力が失われても、基準期間の課税売上高にかかわらず、課税事業者として消費税の申告が必要となります。

株式会社LIXILリニューアル
関西支店

支店長 山下 智久

〒532-0011 大阪市淀川区西中島3-10-11
TEL 06-6390-5205
FAX 06-6390-5206



**** 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 37 名

■NPO法人認証

平成 15 年 1 月 31 日(認証番号 府活第 2-290 号)

**** 入会のご案内 ****

■**正会員**（入会金 6000 円、会費 1500 円 / 月）
マンション購入を考えている方、マンション管理組合役員あるいは区分所有者、マンション管理士などマンション関連資格所有者などの個人が対象です。広報紙『集改ニュース』をお届けし、お得なマンション情報やセミナー、住民交流会等をご案内します。

■**顧問契約会員**（ネットワーク会員）
マンション管理組合が対象です。『集改ニュース』を戸数分送付、住民交流会、セミナー等にご優待、広報チラシ作成、HP 作成等のマンション相談も受付けます。

◎本部事務局(06-4703-5221)へお問い合わせください

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。

- 大規模修繕工事
- 設備改修
- 内装リフォーム

 **建装工業**



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。

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・京葉第一・京葉第二・横浜・中部・九州 ●営業所 | 青森・福島・茨城・新潟・柏崎・市原・成田

マンションライフの未来を考える
KENSO Magazine

QRコードまたは検索から簡単アクセス

<https://www.kenso.co.jp/magazine/>

