

1 管理組合法人化のメリットとデメリット

管理組合を法人化することで得られるメリット4点についてまとめました。

※著作権者 マンション管理士 源間健二

・管理組合法人の運営による権利・義務・利益は全て法人の所有となる

権利義務の明確化 (1) 法人名義不動産の登記

・法人の場合には、法律上当然に代表権を有する理事がいるので、理事と契約することで、法人を相手に取引をしたことになるので、取引の安全が確保されます。

(2) 取引の安全の確保

・外部の企業と管理組合がやりとりを行う場合、法人化しているという点が一定の信頼につながります。
・金融機関に対して融資申し込等
・マンション管理組合法人は、法人税が非課税です。

マンション管理組合の法人化メリット

管理組合法人固有の財産と区分所有者個人の財産とが、明確に区別されることとなります。ただし、管理組合法人の債務については、区分所有者も自己の財産をもって責任を負わなければならないものとされています。

(3) 団体財産と個人財産の区別

・法人化により、訴訟や電話回線の設置、金融口座の開設などを管理組合法人名義で行うことができます。

理事長の負担軽減につながる (4)

Demerit分析

管理組合を法人化することでデメリット3点についてまとめました。

登記が必要になる registration

登記関連の経費の増加

- ・ 法人設立登記費用
- ・ 理事長が再任しても、任期満了により改めて役員の変更登記手続きが必要です。

役員の任期は原則2年、規約で長くしても最長3年ごとに登記の出費を想定する必要があります。

※設立登記や変更登記の際の登録免許税は不要とされており、コストもそれほどかかりません。

法人化・法人税課税 Corporate tax

- ・ 管理組合法人は公益法人として取り扱われます

特定の収益事業から生じた所得に対してのみ課税が行われます。

- ・ 法人税法上の収益事業を行っていないのであれば、均等割のみ課税されることとなります。

- ・ 法人税とは別に「法人住民税」が課税されます。

※都道府県や市町村の条例により均等割が減免される場合があります。

財産目録等適正管理 proper management

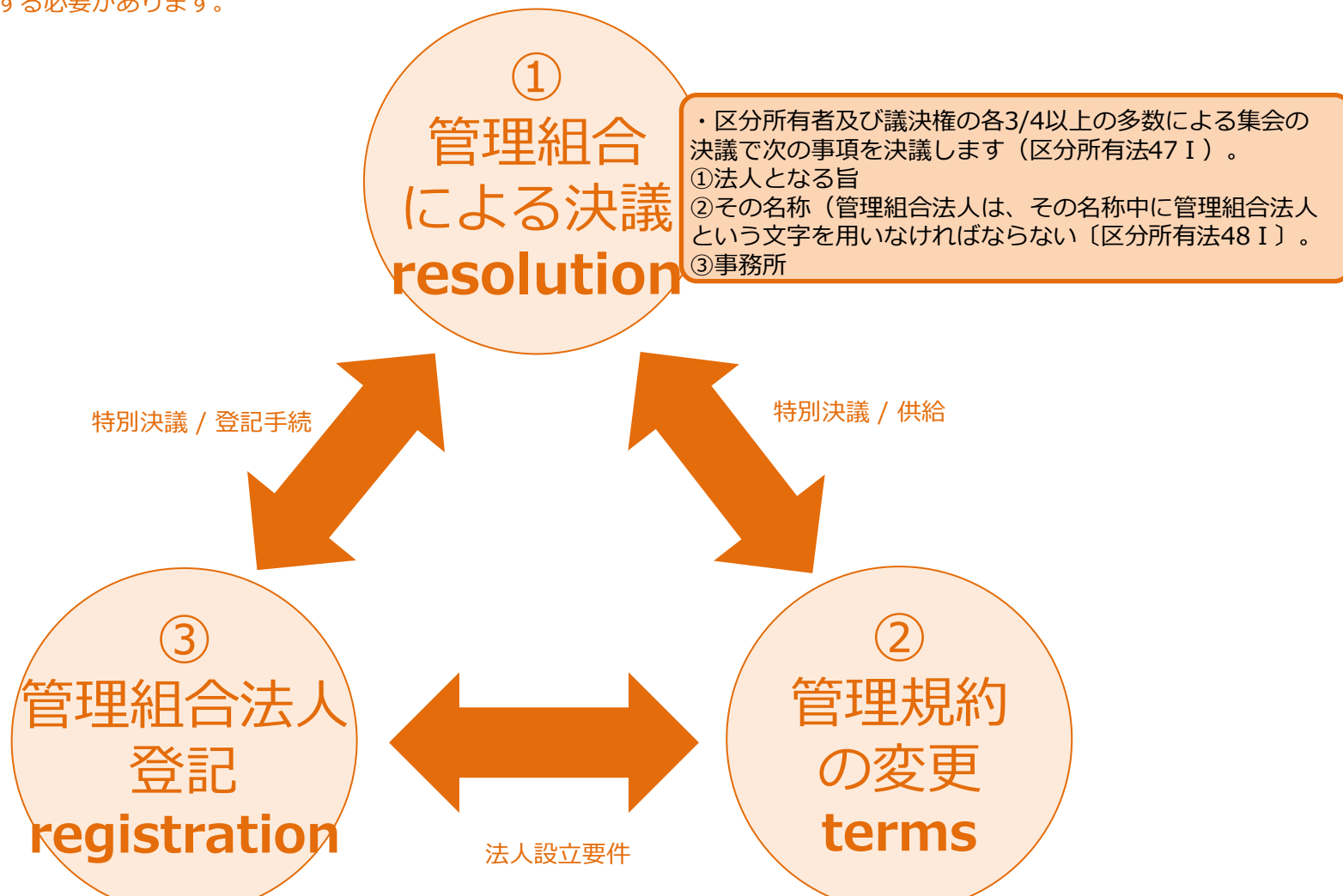
- ・ 区分所有法第47条第10項による民法第50条、51条の準用により、「区分所有者名簿」と「財産目録」を作成し、主たる事務所で保管する必要があります。

- ・ 管理費会計、修繕積立金会計等適正な会計を基準とした管理組合活動のより適切な管理運用が求められます。

- ・ 管理データ保管
マンションの修繕工事などの履歴を保管、図面等の資料の管理状況の改善。

2 設立の手続き

区分所有法第47条第10項による民法第50条、51条の準用により、「区分所有者名簿」と「財産目録」を作成し、主たる事務所で保管する必要があります。



マンション管理組合法人において登記すべき事項

①目的及び業務②名称③事務所の所在場所
代表権を有する者の氏名、住所及び資格
共同代表の定めがあるときは、その定め（別表）
存続期間又は解散事由、その期間又は事由