



I'm ネット通信 No. 10

「いばらきマンション管理組合ネットワーク」からのお知らせです。

第 10 回定例会を開催しました

平成 25 年 9 月 13 日(金)の午後 7 時から、茨木市立男女共生センター ローズWAM (ローズワム) 4 階研修室にて第 10 回定例会を開催しました。会員 10 名と見学者 2 名の合計 12 名が出席して行いました。

「経費削減に対して、管理組合としてどのような対応をしていくか」をテーマに話し合いました

今回は、まず中央電力(株)に「一括受電サービス」システムの概要について、ビデオを使って説明していただきました。管理組合が中央電力(株)と一括契約をすることにより、料金単価の安い高圧の電気を購入するというものです。さらに、停電・漏電の安全監視サービスや定期的な安全点検、アフターフォロー等もあるとのことでした。条件により、導入できるマンションもあれば、導入できないマンションもあるようですが、中央電力(株)に現地調査をしていただいた上で判断してもらいます。導入できるということになれば総会決議が必要ですが、問題は、①総会決議があった後に、手続き書類が全戸から提出していただかなければならないということ、②導入工事に停電が必要になること、③3年に1度の法定点検に停電が必要になること等があげられます。専有部の電気料金単価を 10%削減するプランと、共用部の単価を 30%削減するプランの二通りがあるそうです。また、導入には、①総戸数 40 世帯以上、②ファミリー向けマンションであること、③電気室があること、④発電機の配置スペース等のほか諸々の条件があります。

《質疑応答》

- Q. 電気料金の支払いはどうなるのか？
- A. 中央電力(株)が立て替えて関西電力(株)へ支払った後、居住者に請求します。万一、滞納が生じれば、中央電力(株)が居住者に督促します。
- Q. 総会の決議は、特別決議か普通決議か？
- A. 特別決議が一般的です。ただし、全戸から関西電力(株)との個別契約を解除するための書類を提出していただくことが必要です。また、管理規約の中に、『電気室の第三者使用が関西電力(株)』とある場合は規約改正が必要となりますので、特別決議となります。
- Q. 受電設備の変更等の費用は発生するのか？
- A. 受電設備の変更に係る費用は中央電力(株)が負担します。契約期間は初回 15 年間としています。
- Q. どのようなマンションでも一括受電が可能なのか？
- A. 導入対象は築 30 年までが目途になりますが、配線などの状況を現地調査した上で判断させていただきます。

「管理組合の法人化」について

「管理組合法人のメリット」、「管理組合を法人化するための意味」、「マンション共用部分リフォーム融資」について、資料をお渡しして説明いたしました。

「会員への連絡事項」

『I'm ネット総会』

日時：11月8日(金) 19:00～21:00

場所：茨木市立男女共生センター ローズWAM(ローズワム)

「経費削減のための管理組合の対応(管理組合の変更と管理員の勤務形態)」

中島(節)氏の司会で、座談会をしました。

A マンションの事例として、管理会社にマンネリ化を感じていたこともあり、管理費節減を目的に管理会社を変更し、管理員の勤務形態を見直すこととなりました。最終的にはあまりコストダウンにはならなかったが、住込みを通勤に変え、土曜日半日勤務を夕方までとし、日曜日も勤務日としました。

B マンションの事例でも、管理費節減を目的に管理会社を変更しました。こども住込みを止めて通勤に変更しました。また、夜間、管理員が不在になることに対する住民の不安を解消するために、呼び名は色々あるでしょうが「お助けサービス」という、泊まりこみの管理員の代わりとなるサービスがあったので、その契約をしました。1戸あたり月300円の費用がかかりますが、その代り、管理員のコストをダウンしてもらいました。

以上が、ある会員の体験談ですが、別の会員の体験では、修繕積立金の財源を確保する目的で管理会社を見直すことにしたそうです。その結果、サービスは同じ条件のままで、管理会社に支払う費用が約半分になったという事です。要は、「管理委託料などはいい加減なもので、管理組合がしっかりしないといけない」と感じたとのことでした。

管理組合に追徴課税があった情報

屋上に携帯電話の基地局を設置している管理組合に対して、地元税務署から収益事業であるとの指摘を受け、確定申告をしたとのことでした。時効にかからない過去5年分についても申告するように指示され、追徴課税もされたそうです。管理組合は、法人税法上の区分では、管理組合法人ではない一般的な「権利能力なき社団」の場合は「人格なき社団」に、法人の場合は「みなし公益法人等」に該当します。法人格の有無によって課税上の違いが生じることはありません。どちらの場合も、法人税法が定める「収益事業」を行っている場合は、収益事業から生じた所得について法人税が課税されます。また、法人住民税、事業税も同様に課税されます。これは、自動販売機や看板設置などの収益があれば同様です。区分所有者以外からの駐車場収入などがあれば、使用形態によっては収益事業とされる場合がありますので、注意が必要です。

(文責：首藤媾平)

次回は

日時：平成25年11月8日(金) 午後7時～9時

場所：茨木市立男女共生センター ローズWAM(ローズワム)

4階研修室 の予定です。

茨木市元町4番7号

TEL：(072)620-9920

詳細は、後日お知らせいたします。

問合せ先 茨木市 都市整備部 都市政策課内
TEL / 072-620-1660 (直通)
FAX / 072-620-1730
E-mail / toshi@city.ibaraki.lg.jp