

# マンション枚方通信

まだ管理会社まかせですか?・交流から生まれる納得管理

NPO法人 枚方マンション管理組合  
連合会 ニュース 第41号  
発行責任者 谷口 憲一  
編集責任者 山本 千秋

## ■10月25日 枚管連第57回交流会開催

— 『省エネ・エコ設備・LED照明』を主テーマに会員の情報交換 —

10月25日午後1時から市民会館第4集会室において、25会員34名とお試し参加者4団体11名が出席して第57回交流会を開催。

今回テーマは、今年度の会員の希望テーマランキングトップになり、初めて取り上げました。管理組合の課題としては共用部分の電気料削減になり、各家庭でも関心が高いテーマです。

枚管連への関心が高まり、多数のお試し参加者がありました。



### □事前アンケート調査とその結果の配布

調査項目は: \* 共用部の照明とLED化、\* 電力契約変更による電気料削減、\* 省エネ設備・塗装等、\* 専有部分の省エネ。

マンションの省エネに関する参考資料として東京都港区がHP上で公開している『マンションの省エネガイドブック』が役に立ちます。事前に要約版を配布し、交流会でも紹介しました。

アンケート調査結果一覧表と総括資料を事前に会員に届け、交流会ではその説明と意見交換をしました。

### □共用部の照明のLED化の状況

LED照明は蛍光灯と比べて寿命が長く消費電力が少ないが、管球代が割高で電気器具取替費用がかかる場合もあります。そのため、LED化にあたってはトータル費用の評価が必要です。

会員の実施経験は、\* 電球型白熱球と蛍光灯のLED化は7会員、\* 直管型蛍光灯LED化は6会員、\* 丸形蛍光灯LED化はなし。\* 防犯水銀LED化は2会員。

3会員からLED化のトータル費用のシミュレーション報告事例がありました。

### □電力契約変更による電気料削減事例報告

【高圧一括受電業者への切り替えによる削減】

2会員から、関電から高圧一括受電業者への切り替えの事例報告がありました。

### 【関電との契約電力見直しによる削減】

3会員から、契約電力の引き下げによる基本料金の削減と契約条項の見直しによる削減事例の報告がありました。必要最小限の電力で契約することによる削減効果は以外と大きいのです。

### 【省エネ設備への切り替えによる電力料削減】

2会員からエレベータ形式又は制御方式変更、給水ポンプ制御方式変更による削減事例報告がありました。

### 【建物屋上・外壁塗装仕様変更による省エネ】

2会員から屋上防水トップコートとして高反射率塗料による表面温度低減(防水寿命延長と最上階住戸への入熱量低減)事例の報告がありました。

### □専有部分の省エネ

1会員から、8月に毎週3、4日間集会所を開放して憩いの広場<クールスポット>を開設してテレビ観戦、囲碁将棋等の場を提供している事例を紹介しました。ボランティアグループが主催し、管理組合・自治会が協力。

東京都港区の『マンションの省エネガイドブック』にも専有部分の省エネが紹介されています。



## ■大規模修繕のノウハウ 「大規模修繕に取り組もうとしている方へ」

### 大規模修繕のキモ その⑥

#### 一戸当たり金額のメドを探る

大規模修繕工事の工事費を考える上で「一戸当たり金額」が指標として多く使われます。インターネット上では「一戸当たり50万～60万円で十分」から「110万円は必要」まで様々な数字が飛び交っています。

結論から言えば①マンションの規模・付帯設備②マンションの形状③工事対象部位の範囲④工事方式の種類——などによって大きく変わってきます。このため「この数字が絶対的に正しい」というものはありません。この点をしっかりと理解した上で数字を捉える必要があります。

以下の目安の数字を記述する上での大まかな前提条件として①1回目の大規模修繕工事②屋上は陸屋根で防水工事はかぶせ工法採用③バルコニー、廊下の防水処理④シーリング打ち替え⑤躯体のクラック補修⑥タイル補修⑦鉄部の再塗装⑧グレードアップ工事を含まない⑨平均専有面積70㎡前後⑩超高層でない——などを設定しています。

#### 安いのは責任施工方式

##### —— かつブランコ工法とセット

マンションの大規模修繕工事の方式としては大きく分けて①責任施工方式②設計監理方式——の2つがあります。その他、管理会社委託方式もありますが、この場合も責任施工方式と管理会社が設計監理をする設計監理方式に分類されます。

「工事費が安い」のは競争入札をした責任施工方式で、かつ足場を組まないで「ブランコ工法」を採用したものです。ネットでは、事例として小規模マンションでも「一戸当たり60万円前後」の例も少なからずあります。ブランコ工法とは仮設足場を設定しない工法です。直接仮設費が無いため、工事費が大幅に削減されます。

ただ、責任施工方式は設計監理の費用が節約される半面、施工業者の質に寄与する部分が多く、ブランコ方式も第三者による工事監理ができない点などの欠点もあります。また、施工業者を選定する「目利き」が管理組合に求められます。

#### 規模別の目標とするメドの額

—— 70万～110万円

それでは一般的な設計監理方式でのマンションの規模別での目標とすべきメドの額はどれぐらいでしょうか。なお、この数字は確定的なものではなく、工事の仕様等によって大きく変化することに注意してください。また、見積もり回答金額の幅でなく、落札金額の幅ととらえてください。

	戸数	一戸当たり落札金額
①	20～50戸	85万～110万円
②	51～100戸	80万～95万円
③	101～300戸	75万～90万円
④	301戸以上	70万～85万円

戸数が多くなるほど「スケールメリット」が生かされます。同じ工事範囲と仕様を前提にしても小規模マンションは割高な工事を負担する宿命にあります。枚管連の実績では昨年の春工事で②51～100戸のマンションで「一戸当たり80万円以下」の施工実例があります。上記の数字は2年ほど前より全体として10～15%の工事費が上昇しているとみて設定しています。

それでは金額の差はどうして出てくるのでしょうか。主に施工業者の規模とブランド力です。大手業者ほどやや割高になりがちです。一般的に建築工事は①元請け②下請け③孫請け④ひ孫請け——の構造になっており、大手業者ほど段階が増えることも一因です。経営に対する安心料の部分もあります。

\* 次回は主な費目の工事単価です

#### 【訂正】

枚管連会報40号の「大規模修繕工事のキモ④」の記事の中に「一方、民間工事では原則として処罰対象になっていません」との記述がありますが、「一方、民間同士の工事でも原則として処罰対象になっていますが、公共工事に比べて表面化し摘発されるのは一部にとどまっています」と訂正いたします。

( 枚管連会員内マンション管理士 片山 記 )



## ■マンション管理組合の法人税について

標記について、読売新聞に記載されていました。法人税について大阪国税局相談室に電話、枚方税務署法人税課を訪問し、問い合わせした内容を以下にまとめましたので参考にしてください。

### 1. 課税対象(以下のものが考えられます)

- ・携帯電話等の基地局
- ・駐車場(外部に貸す場合等、マンション住民が有利になるように賃貸料差額設定がなされた場合は、外部貸出賃貸料のみ対象)
- ・広告看板
- ・自動販売機(電気代、賃貸料が含まれ、且つ両方が区分経理処理されている場合、電気代の還元料は対象外)
- ・インターネット棟内設備(電気料金の還元は対象外)

### 2. 課税金額

課税金額 = 特定の収益(例えば外部貸の賃貸駐車料金) - 特定収益にかかる費用(例えば会計処理費用、合理的に計算された維持費、減価償却費、税務申告依頼費用等)

法人税を申告する場合は、具体的内容について事前に税務署に問い合わせ、回答年月日、法人課名、回答者名等を記録し保存する事が肝要です。



### 3. 法人税率

- ・国税 課税金額 年間800万円以下 15%  
年間800万円超 25.5%
  - ・府民税 5%
  - ・枚方市民税 12.1%  
(2014年9月以前は、14.7%)
  - 別途 ・無申告加算税 15%
  - ・延滞税 2ヶ月以内 年率1.9%  
2ヶ月超 年率9.2%
- ※課税は、5年間遡及される場合があります。

### 4. 不動産支払調書

法人税申告をしている場合、税務署への支払先の支払調書の提出義務が発生します。この場合、不動産支払調書の提出義務は年間15万円以上となっています。従って年間15万円以上収入がある場合、支払調書を基に税務署から課税の指摘を受ける可能性があります。

### 5. 税務署への届出等

マンション管理組合に収益事業がある場合は、法人税法上人格のない社団と見なされ、法人税支払義務が発生し、税務署への届出が必要です。この場合の届出等の詳細なパンフレット等は、下記で調べて下さい。

- ①一般社団法人・一般財団法人と法人税  
(平成26年3月) (PDF/324KB)
- ②新たな公益法人関係税制の手引き  
(平成24年9月) (PDF/4962KB 84頁)

(枚管連 会計理事 岡崎 記)

## ■枚方市マンション管理基礎セミナーで講演

9月27日に開催された枚方市マンション管理基礎セミナーの第二部講演として、枚管連会長の山村隆男氏が活動紹介、メロディーハイム楠葉5番館の片山幸則氏が「適正なマンション管理費用とは～見直しの具体的方策を探る～」と題する主講演を行いました。

基本からの管理組合の取り組み方法、さらに具体的な個別の管理費用の目標金額まで60枚のスライドにより詳しく紹介し、多くの質問にも丁寧に答えました。

## ■枚方市がマンション管理組合運営に関するアンケート調査を実施

枚方市は5年ぶりに標記のアンケート調査を実施しました。調査結果は10月に枚方市のHPに公表されています。

「枚管連HPのリンク集→枚方市マンション管理支援」で簡単に行けます。枚方市マンション管理支援の一番下にアンケートがあります。

参考にしてください。

## ■新規入会 会員紹介

- ① 平成26年 9月 団体加入 サンプラーサ津田駅前 17戸 枚方市津田駅前2-5  
 ② 平成26年10月 個人加入 大阪城公園スカイハイツ -戸 大阪市城東区

## ■新規入会 賛助会員紹介

- ① 平成26年 7月 業種：大規模修繕工事 住所：大阪市福島区大開2-3-5  
 社名：カシワバラ・コーポレーション カンザキビル4F  
 ② 平成26年10月 業種：水道・消防設備工事業 住所：大阪市東淀川区  
 社名：エスツーエンジニア(株) 東淡路1-5-2-603

## ■行事報告(2014年9月1日～10月31日)

- ・9月 9日：第97回理事会
- ・9月10日：枚管連会報第40号発行
- ・9月23日：第18回相談・研修委員会
- ・9月27日：枚方市マンション管理基礎セミナー
- ・10月 7日：第98回理事会
- ・10月18日：第14回大規模修繕工事研修会
- ・10月25日：第57回交流会

## ■NPO法人 枚方マンション管理組合連合会(枚管連)

枚管連は、枚方市内の分譲マンションの管理組合が会員(個人会員も「可」)の自主的な集まりです。交流会を中心に、会員向け個別相談会、理事研修会、修繕工事研修会等を行っています。この活動は2009年度の国交省補助事業にも採択されています。

ホームページ <http://www.hirakanren.com>

年会費	団体会員	12,000円 + 比例費(戸数×90円) 比例費は256戸以上23,000円で固定
	個人会員	4,800円

TEL/FAX : 072-856-2084 (山田)  
 e-mail : hda01561@nifty.com  
 お気軽にお問い合わせください。

### 行事案内

#### 第58回交流会

日時：2014年12月20日(土)13時～  
 場所：枚方市民会館3階第4会議室  
 共通テーマ：「長期修繕計画作成・見直し」  
 自由テーマ：「何でも相談／情報交換」

市内のマンション管理組合の役員、組合員の方は事前申込みによりどなたでも参加できます。  
 問い合わせ先：枚管連事務局 TEL 856-2084



### ■編集後記 (山本)

先般、テレビで、脳梗塞の前兆を調べる非常に簡単な方法を知りました。立った状態で、掌を上にして両手を平行に前に出し、目を瞑って10秒間その形を維持させます。目を開けた時、片方の手が下がっていたり、掌が上を向いていなかった場合は、脳梗塞の前兆の疑いがあるそうです。

50歳を過ぎた私にとっても、脳梗塞は人ごとではないので、この方法で定期的に調べて行こうかと思えます。

### <枚管連会員現況>

枚管連の正会員数は、2014年10月末現在で、団体会員は29、個人会員は12、合計41です。団体会員管理組合の総戸数は約5400戸です。