

●●●●●●●●管理組合 第17期 第7回理事会議事録

開催日時	2024 年 11 月 26 日（火） 14：30～16：00
開催会場	株式会社●●●●●●（福岡市博多区住吉 3-12-1）
出席者 （敬称略）	（理事長）●●●号室 組合員 浦竹 直和 （管理会社） ●● ●●

理事長が理事会の開催を宣した。

議案 1 第 18 期定期総会議案について

本件は、議案として上程する主な案件について以下の通り記載した。

1. 清掃業務の見直しについて

管理会社から清掃業務費の値上げ(最低賃金上昇+物価上昇+労働環境変化)に関する申入れがあったことから、管理組合としても公的な数値を基にした算定根拠を定めておく必要であると判断し、総務省から毎年公示されるビルメンテナンス業務労務単価による試算を行い、清掃業務の適正化を図ることとした。

(現行仕様)

日常清掃；週 5 日 勤務時間；4 時間、定期清掃；年 2 回、特別清掃；年 1 回

(変更仕様)

日常清掃；週 3 日 勤務時間；3 時間、定期清掃；年 12 回、特別清掃；年 15 回

【理事長】

日常清掃の回数を減らす代わりに定期清掃と特別清掃の回数を増やし、且つ清掃範囲を変更する。

特に特別清掃を年 15 回とし、毎回 1 フロアずつ清掃を行うことで、美観の向上を図る。

定期清掃と特別清掃は基本的に空き日に実施することとし、2名1組のうち1名は日常清掃員を加えることで日常清掃では実施不可能な箇所に特化した清掃を心掛けて頂く仕様で提案書を11月28日(水)までに作成する。

清掃業者にはマンションで汚れが蓄積しやすい箇所、ポイントを纏めて頂く。

12月7日(土)までに作成が可能であれば、提出して頂きたい。

【管理会社】

理事長が作成した提案書を清掃業者に提出し、仕様の変更が可能か確認する。

清掃業者が作成する資料が 12 月 7 日(土)までに間に合わない場合は、後日メールでお送りする。

【理事長】

こちらで作成した仕様について異議があれば、12月7日(土)の理事会にて話を伺いたい。

2. 業務委託費の見直しについて

管理会社と締結している管理委託契約費の労務費を精査したい旨伝えた。

【理事長】

管理会社が当管理組合にどれ程の時間を費やしているのか DATA を提示して貰いたい。

当管理組合側としては、総務省が公示しているビルメンテナンス業務の労務単価を基にして、御社の業務内容と業務量及び一般管理費の割合等を適切であるかを確認する必要があるが生じた。

理由としては、来期実施予定の大規模修繕工事の見積金額が出揃い、その十数年後の大規模修繕工事に向けての資金繰りを考えなければならないからである。

よって、保全技術員や清掃員、警備員の職務に当て嵌め、其々の人材が年間何人日必要なのかを把握し、業務の質や量に適した委託料を導き出したいと思っている。

【管理会社】

提出できるかも含め、上席に報告する必要があるため、回答については後日となる。

3. 法人税の算出根拠について

法人税の申告に関し、これまで税理士に任せっきりであったことを改め、算出根拠を管理組合側が明確にした上で依頼しているのかといった観点で税理士事務所に確認を行うこととした。

(理事長)

個人的にも過去30年間に亘り、確定申告を行ってきた中で、間違った申告を税務署に指摘された経験があることから、昨今の自民党の裏金問題が表面化したことを機に、理事会として算出根拠を把握しておくべきと思い立ち、聞き取りを行うこととした。

(税理士事務所)

申告が必要となったのは、当マンションの屋上にアンテナ基地局が設置されているのに法人税を納めていないことを税務署に指摘され、外部収入に当たることから過去に遡って申告する様、管理組合に対して通知があり、弊所に相談があった。

そこで管理会社を介して、駐車場の外部契約や道路際に設置した自動販売機の収入に関しても該当することを管理組合へ伝え、外部収益について纏めて申告することとした。

申告の方法としては、①収益事業に関係する項目、②関係しない項目、③一部が関係する項目の3パターンに分け、③については合理的な方法で按分するとし記載がなかったため、決算書に記載された収入と支出の項目毎に割合を決めて按分することとした。

弊所が承ったエンクレストマンションは何れも同様に申告しているというのが現状である。

理事長が気にされている算定根拠について全く問題は無いかと聞かれれば、グレーな部分もというか、細かく聞き取りをした訳ではないので、税務署から質問された場合を想定し、説明できる様に整理しておくのが賢明かと思う。

(理事長)

要するに、アンテナ基地局や道路際の自動販売機に関する収入と支出は単純明快であるものの駐車場の外部契約といった様な外観のみでは判別できないものを、こういった基準で整理すべきかを管理組合として決めておく必要がある様だ。

それでは、前期の決算書を基に、認識の共有化を図ろうと思うが宜しいか。

(税理士事務所)

それでは先ず、定額委託業務費についてであるが、建物を管理する上で対象となる土地や構造物に関する全て(管理組合対応含む)に関わるので、一部関係する項目として割り振ってきた。

(理事長)

漠然とした整理ではなく、業務内容毎に比率を出して明確にしていきたいと思います。

例えば、金銭の授受に関して帳表に入力する業務の場合、10物件を任せられた事務員が月間に80時間(10人日×8時間)費やしていると仮定し、当マンションには8時間(1人日)/月を費やしたということになる。

次に、現地へ出向いて営業収入に係る機会はどれ程あるか。

(管理会社)

委託外業務に関する連絡のやり取りや現場での打ち合わせは、点検後の不具合状況や故障発生によって発生する。

(理事長)

その比率がどれくらいあるのかといった視点で、統計上で提示して貰いたい。[課題①]

(税理士事務所)

収益事業にも非収益事業にもかかる部分というのは、合理的に説明できれば良いので、其々の項目で整理することはやぶさかではないが、労力対効果を推し量るべきかと思う。

(理事長)

労力を増やしたくないがための省略行為ではなく、個別に考えた上で最終的に合理的な手法を編み出すといった遣り方でなければ、漠然とした解釈から抜け切れず、組織や個人の成長が止まってしまうので、一度は突き詰めて考える必要がある。

例えば、委託外業務の清掃業務について考えた場合、屋上や機械式駐車場、自動販売機の周辺は清掃範囲ではないので、営業収入に関する割合は0%となる。

(税理士事務所)

そういった考え方であれば、合理的だ。

(理事長)

合理的に整理すれば、管理会社としても他物件に水平展開できる。

次に、消防設備点検についてであるが、発生元を含む入居者や近隣住民の被害を最小限に抑えるために必要な設備ではあるが、関係するのは機械式駐車場用くらいではないか。

(税理士事務所)

消防設備は管理組合毎に違ってくると思うが、アンテナ基地局や自動販売機も出火する可能性があると考え、記載してきた。

(理事長)

アンテナ基地局や自動販売機には火災感知器は設置していないので対象外となり、対象となるのは機械式駐車場6ブロック上部に火災感知器があるとすれば、建物全体の個数から外部契約中の駐車場ブロック用の個数を按分することで割合がでる筈だ。

(管理会社)

火災が発生するとアンテナ基地局にも影響すると思うが。

(理事長)

影響することの関係性ではなく、アンテナ基地局の火災発生を感知する設備が無ければ、営業収入に関係しないので、割合は0%である。

しかも、アンテナ基地局も自動販売機も管理組合が管理すべき所有物ではない。

監視カメラに関してはどうか。

(管理会社)

機械式駐車場も監視しているので該当する。

(理事長)

該当するとなれば、監視カメラ全台に対し、該当する台数で割合が出る筈だ。

機械警備も機械式駐車場のアラームも対象ならば、割合を出せる。

特定建物建築物定期調査はどうか。

(管理会社)

建物自体に関係する調査である。

(理事長)

機械式駐車場等も調査範囲に含むのか。

(管理会社)

含まれていない。

(理事長)

そうであれば、割合は0%となる。

次に、電気料金であるが、アンテナ基地局に使用される電気使用料については、アンテナ業者から管理組合の口座に振り込まれ、建物全体に併せて電力会社へ支払っているので、収支を申告する必要はないのではないか。

(税理士事務所)

アンテナ基地局の設置料の収入に対し、間接的ではあるが電気料金を管理組合が負担していることになるので、申告対象とした方が法人税は軽減できる。

(理事長)

アンテナ基地局の電気使用料は、管理組合を介して支払っているので、申告すべきはアンテナ業者ではないのか。

(税理士事務所)

預り金ならば問題ないが、管理組合が電力会社に支払うのであれば申告しなければならない。

(理事長)

言わんとすることは理解した。

そうであるならば、機械式駐車場や自動販売機も同様の考え方が可能だが、個別にWH計を設けていないので按分は不可であるし、照明やエレベーターに比べれば僅かであるので、省略対象で良いと思う。

備品消耗品に関しては、機械式駐車場を照らす照明器具の消耗品であれば、申告対象となる。

支払い手数料に関しても、アンテナ基地局・機械式駐車場・自動販売機に関する割合を出せるものの、年間数千円なので、省略対象で良いと思う。

減価償却に関しては、本管理組合では該当しない。

最後に、組合運営費と役員活動費についてであるが、特に機械式駐車場に関する協議の比率が高いため、別途検討する。[課題②]

(税理士事務所)

一通り確認したので、高額な項目から整理していき、金額の低い項目を整理して申告できたとしても、法人税額には殆ど影響を及ぼさない。

(理事長)

今回の協議で課題となったのは、①定額委託業務費に関する業務量の洗い出し、②組合運営費と役員活動費の営業収入に関する比率算出方法の2点に絞られた。

管理組合としてのスタンスを明確にした上で、今まで通りの遣り方を踏襲するのか、それとも今回の協議結果を踏まえた遣り方でいくのかは、組合員に判断して貰うことになる。

(税理士事務所)

申告する金額の変動が大きいと税務署に目を付けられるので、平準化した方が良いと思う。

(理事長)

アドバイスは理解するものの、理事会にて整理して総会決議を得たものを残せば、税務署から指摘を受けた場合でも慌てることなく、問題があれば改善すれば良いだけのことである。

因みに、過去に遡って見直しを行う場合の費用は如何ほどになるのか。

(税理士事務所)

1期あたり 30,000 円(税別)で請け負っている。

(理事長)

新たな費用発生に関しても組合員の判断を仰ぐ必要がある。

(税理士事務所)

修正申告するか否かは別として、申告内容の誤りを正すのは過去5年分である。

ただ、税務署が調査に入って悪質であると判断した場合は、申告の期間が延びることがある。

(理事長)

その他、理事会側に御教授頂くことはあるか？

(税理士事務所)

費用按分が分かれば、税金をもう少し抑えることができるかもしれない。

収益事業にしか使っていない費用を全部按分しているが、特定のことにしか使っていない費用が紛れているのではないかというのが気になる。

(理事長)

今回の打ち合わせで確認した修繕費や点検費以外に紛れ込むことはないのではないかと。

(税理士事務所)

例えば、毎期 33,000 円(税込み)で申告書類を作成しているが、これは収益事業にしか絡んでいないので全額申告できる。

管理費とか修繕積立金については、こちらでは一切関われないため、税金の計算イコール収益事業になる。

そういう支出を拾い上げれば、払う税金も多少は減額できるかもしれない。

(理事長)

該当しそうなものがあれば、また相談させて頂く。

(管理会社)

定額委託業務の業務量を出せるとは約束できない。

(理事長)

それでは逆に、御社がどのような根拠を基に金額を弾き出したのかを説明して貰えないか。

今回の税理士事務所からの説明を受け、次期定期総会での提案を考えている。

ところで、本日の協議を踏まえた最新資料を頂くための費用は必要か。

(税理士事務所)

今期分の 33,000 円(税込み)の中でやっているもので、新たな費用は発生しない。

(理事長)

それでは、次期定期総会の資料作りの際には、またアドバイスを頂くかもしれない。

4. 電気料金の削減に向けた受電設備の譲渡について

九州電力送配電(株)との協議を1年かけて進めてきたが、組合員の一部から反対意見が出されたので、これ以上の検討は無意味と判断し、取り下げることにした。

5. 修繕委員会の議事録添付について

修繕委員会の協議内容を定期総会議案書に添付するよう、1 管理会社に依頼した。

【理事長】

本日(10/26)午前中の第5回修繕委員会にて業者8社から見積書を精査し、更に過剰な工事項目を削った上で再見積りを依頼する4社に絞り込み、12/17(火)に4社のうち2社に絞り込んだ上で議案として提示することとしたい。

【管理会社】

承知した。

【理事長】

雛形があるのであれば、その内容で構わないので追加を御願いしたい。

6. 機械式駐車場の一部カーシェアリング化について

入居者の利便性を追及し、且つ多額なリニューアル工事費用を抑える目的で、一部のカーシェアリング化を目指してきたが、他の管理組合で来年2月の運用開始が承認されたことを受け、当管理組合に於いても、導入に向けた下準備を進めるため、新たに月極バイク駐輪場の運用開始に向けた検討を行った上で、機械式駐車場使用料の値上げ額削減を目指したい。

【理事長】

機械式駐車場が3ブロック(5台×2箇所+8台×1箇所)あるが、まずは1ブロックの3台分を使用不可とした上で2台分のカーシェアリング化することによって、そのブロックを経年30年でのリニューアル工事を失くすことによる削減額と、リニューアルすることを前提として駐車場収入を得続けた場合の収入額とを比較し、残り13台の駐車場使用料値上げ分で補填することで入居率向上を図りたい。

【管理会社】

計算すると、13区画共に5,000円程度の値上げが必要ではないか。

【理事長】

コインパーキングを解約し、カーシェアリング化するのはどうだろうか？

【管理会社】

コインパーキングを解約してカーシェアリング化した場合、駐車場契約者は1区画2,000円程度の値上げで済む。

但し、大規模修繕工事を進めている今の段階でコインパーキングを解約し、且つ駐車場料金の値上げに踏み切ることで、解約希望者が発生する可能性があるため、大規模修繕完工後に導入する方が賢明かと思うし、工事期間中は施工業者がコインパーキングを物置や駐車場として利用することも話に上がってきている。

【理事長】

カーシェアリング化するブロックをどれにするかも含め、今後の検討課題とする。

カーシェアリング化の目的は、先に述べた通りであるので、コインパーキングは現状維持の方向で進めざるを得ないものの、何か他に収入源となるものがあれば、残り 13 台の使用料値上げ額を抑えられるのだが。

詳細に計算してみると、使用不可となる 3 台分の使用料を補填するには 1 区画 7,000 円程度値上げ(23,000 円→30,000 円)する必要があり、5 台分の契約者に解約を促すために 18 区画の契約者全員に 7,000 円の値上げを伝えると解約者が続出する可能性があるため、2 段階に分けて値上げしなければならないだろう。

【管理会社】

参考までに、前もって解約通知を契約者に渡せば、解約は可能である。

【理事長】

駐車場契約者に管理組合としては値上げを考えており、値上げに応じなければ解約通知を送ることを、前もって伝えて判断して貰うことが可能ということか。

【管理会社】

但し、総会にて金額の改定が承認された後、契約者に変更になった旨を通知する流れであれば問題はないが、前もって判断を問うことは、これまで経験がない。

【理事長】

機械式駐車場の製造、施工業者からの事業計画議案にリニューアル工事によって大幅な赤字が発生することが確実である以上、8 区画のブロックのリニューアルは肯定せざるを得ないが、5 区画分の 2 ブロックは何れカーシェアリング化して、大幅な支出を回避する必要があると思っている。

【管理会社】

値上げ幅が大きいと予想以上の解約者が出る可能性があるので、入居者専用の駐輪場か 50 cc 以下バイク駐輪場の一部を月極バイク駐輪場に仕様変更し、1 台当たり 6,500～7,000 円で募集できれば、機械式駐車場の値上げ幅も抑えることができるのではないかと。

そちらを優先させ、大規模修繕完工後を見据えてどうか。

【理事長】

それが可能であれば、例えば大型バイク用を 7 区画分設置し、1 区画 7,000 円で募集すれば、少なくとも機械式駐車場使用料の値上げは 23,000 円→26,500 円(3,500 円)に変更することを可能となるので、その方向で今後検討していくことにしよう。

監査について

本理事会の監事が9月中に退任していたことが確認されたので、第18期の監査は監事の不在を埋めるために税理士を雇うか、若しくは監査無しのままとするかを次回の理事会では結論を出し、定期総会では監事への立候補を組合員へ声掛けする議案文を追加することとした。

【理事長】

監事が不在となるケースはこれまでもあったと思うが、どう対処してきたのか。

【管理会社】

監事は組合運営を第三者目線で会計監査を行うというのが役割で必要なのだが、監事がいいる場合は監査ができないので、その旨を総会資料に記載してきた。

【理事長】

それでは、議案書には監査に必要な日当(1日分)を僅かではあるが支払っている旨も明記して貰いたい。

以上をもって議事が終了し、16時00分閉会を宣し散会した。

号室 議 長

印