
平成 28 年 6 月 6 日 (月) 発行

沖管連だより

6月号 (No. 10)

発行所 NPO法人 沖縄県マンション管理組合連合会 電話・FAX 098-876-6710
所在地 那覇市首里儀保町 4-101 (702) 発行人 名城禎彦 編集人 金城政榮

第 2 回 マンション管理組合 のための情報交換会を開催

NPO法人沖縄県マンション管理組合連合会は、6月4日(土)に那覇市ぶんかテンプス館でマンション管理組合のための情報交換会を開催した。参加者は、13名であった。

挨拶で名城理事長は「マンション管理に関する情報交換会や管理セミナーを開催して来ています。会場には県総合福祉センターや那覇市緑化センターなどで開催してきましたが、今回は、この那覇市ぶんかテンプス館を使用できることになりました。今後も皆様が参加しやすい会場を確保していきたい」と述べました。

今回の情報交換会の情報提供は、「マンション管理組合の事業収入が課税対象とされるその理由」を坂本副理事長が行いました。

管理組合は、法人格が無い管理組合(任意組合)と法人格がある組織形態(管理組合法人)に分かれます。任意組合(管理組合・団地管理組合)は、法人税法上の扱いは「人格のない社団」とされ、法人の管理組合は公益法人とみなされます。管理組合の収入の内、管理組合員を対象とした共済事業は非課税とされます。法人税法で規定されている 34 種類の事業が課税対象となります。代表的な事業の例として、不動産貸付業としての携帯基地局や広告看板による収入、駐車場業としての駐車場の利用料、物品販売業としての自動販売機の収入などです。特に、駐車場の利用料に関して、マンション管理組合の組合員を対象とした場合、共済事業であるとして非課税とされます。しかし、区分所有者以外への駐車場貸付による収益事業では、募集状況や利用条件によっては、外部利用者からの収入が課税対象になり、区分所有者からの収入も課税対象になることもあります。



続いて「リニューアルで資産価値を上げる方法」を岡田監事(一級建築士)が情報提供を行いました。

自分たちのマンションを見て、バリアフリーを進める。玄関廻りの段差の解消や非常階段の片側に手すりを取り付けることなどです。玄関ホールの風除け室の扉をタッチ式ドアにすることも高齢化に対応したものになります。エントランスの有効的な活用に集会室を作ることも挙げられます。

給水設備の見直しで、市水道直結方式があります。これは水道局との打合せが必要ですが、敷地内の大きな受水槽やポンプ室が不要となり、駐車場や倉庫として利用でき、水質検査などのメンテナンスが不要です。ただし、7階以上の場合には直結増圧方式とする必要があります。屋上屋根の防水工事にはいろいろありますが、遮熱塗装にする案を提案します。その際に下地亀裂にはエポキシ樹脂の低圧注入による施工が重要です。

総括として、資産価値を上げるには、グレードアップ工事と生活上の不具合や劣化への対応の2つがあります。「長期修繕計画」を作成し、5年ごとの見直しを行うことで、価値ある資産とすることができます。
