

2024年2月9日

藤沢コープビル管理組合

組 合 員 各 位

藤沢コープビル管理組合

理 事 長 坂 本 柳 香

## 理事会開催のお知らせ

平素より、管理組合運営に格別のご高配を賜り、厚くお礼申し上げます。

下記の通り、藤沢コープビル管理組合の理事会を開催いたしますので、万障お繰り合わせの上、ご出席の程、お願い申し上げます。

### 記

○日 時 2024年2月27日（火）

15時00分 ～ 17時00分（予定）

○場 所 藤沢コープビル 4階 「アカデミー」

○議 題 1. 通常総会からの付託事項に関する件

2. 委託契約の更新に関する件

3. その他報告事項

以上

## 1. 通常総会からの付託事項に関する件

2023年10月28日開催の通常総会 第5号議案におきまして防犯対策として当ビル入口へシャッターを新設することが承認され、審議を行いました。

総会承認内容：①ビル入口部分へアコーデオンドアを新設

②1～2階階段部分へシャッターを新設

予算計上金額 620,125円（㈱晴海工務店 概算見積にて予算計上）

この内容に基づき、㈱晴海工務店へ正式見積の提出を依頼していただき、11月10日に正式見積書の提出を受けました。

見積内容：①アコーデオンドア新設見積金額 377,300円（税込）

②シャッター新設見積金額 711,711円（税込）

合計金額 1,089,011円（税込）

この提出いただいた見積内容の検討を行いました。が、㈱晴海工務店から提出された金額が想定外に高額であったことから、LIXILと三和シャッターの他メーカー系にも打診を行いました。が、アコーデオンドアで約30万円、シャッターで約40万円、合計で約70万円（税別）は別業者に依頼するにしても、最低限必要になることが判りました。

本件は、部外者がテナント営業時間外に当ビルに入り込み、ビル内で粗相を行うことから検討を始めたものとなります。現状を考えると何らかの侵入者に対する対策は必要と考えますが、70～100万円を超える高額の支出を行うには未だ検討が不十分とも思います。

更に当ビルを維持していくため、現時点の不具合箇所の修繕（屋上鉄骨階段や外壁等）や中長期的な修繕（陽水ポンプや貯水槽・高架水槽等の給水設備、地下排水ポンプや汚水槽等の排水設備）も必要になってくることが予想され、現時点の蓄えでは当然に賄えないことが容易に想定されるからです。

以上のことから、アコーデオンドアやシャッターの新設につきましては、継続検討事項

として今後も継続的に検討を行っていくこととしたいと考えます。

但し、前述の通りビルの防犯に関することでもあり、何も実施しない訳にはいきませんので、管理費会計の予備費より 10 万円を上限予算として、①1 階ビル入口へのテナント営業時間外の侵入禁止看板の設置、②簡易的なポールとチェーンの設置、③防犯カメラの設置等を今期に行いたいと考えます。導入にあたっては、不審者の侵入禁止を考慮すると同時に、当ビルは 店舗が入居する商業ビルであり、お客様が入りやすい環境もバランスよく整えなければならないものとも考えます。また、チェーンや看板につきましては、出し入れをしていただく方の手間もよく考慮し、重量のあるものや大きすぎるものは避けたほうがよいとも考えます。

そもそもシャッターやゲートのように重厚且つ高額な設備ではありませんので、物理的に侵入者をシャットアウトすることはできません。しかしながら、現時点で当ビルが「営業時間外は部外者侵入禁止」であることを厳格に明示し、チェーンやカメラ等で威嚇することから段階的に実施していくことも、プロセスとして重要であるものと考えます。

記載の内容に基づき、皆様にご報告のうえ、ご了承を賜りたいと存じます。

## 2. 委託契約の更新に関する件

2023 年 4 月 1 日より業務を委託している湘南厚木テック株式会社との委託契約の更新に伴い、同社より更新内容の一部変更依頼がありましたので、審議いたします。

### ① 契約文言の変更依頼

先の通常総会で説明があったマンション管理適正化法に抵触しないよう、契約文言を一部変更しています。(別紙契約書参照)

### ② 消費税分の回復依頼

前委託先が消費税非課税事業者であったことから、前委託先と同額(消費税分の値引)で行ってほしい旨を要請しておりましたが、同社より「今後は対応が難しい」との返答がなされています。(別紙参照)

### 3. その他報告事項

#### ① 排水槽の清掃について

地下汚水槽につきまして、点検を行っているセコム株式会社より清掃を早期に行ってほしい旨の依頼がなされており、今期の予算と事業計画（予算 231,220 円 2023 年 11 月実施予定）にも計上しておりました。セコム株式会社の見積金額が高額と判断し、他業者（株式会社藤沢市興行公社他）へ打診を行ってりましたが、昨今の人手不足や深夜作業がネックとなり、予定を組むこと自体が困難であったり、セコム株式会社よりも高額な見積が提出され、実施に至っておりません。

#### ② 清掃委託先の変更について

本年 1 月分より株式会社日研環境サービスへ委託先を変更いたしました。

奇数月 階段・共用通路の水拭き清掃、屋上排水溝の清掃

偶数月 階段・共用通路のワックス清掃・屋上排水溝の清掃

月額委託費 22,550 円（消費税等含）

～参考イメージ～

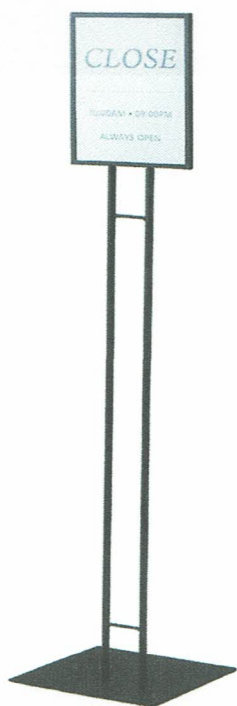
参考例 ポール&チェーン (～2万円)



参考例 SD カード記録方式 (～2万円)



参考例 侵入禁止看板 (～2万円)



参考例 侵入禁止看板 (～2万円)





内 訳 書				
項 目	数 量	単 位	単 価	金 額
手動シャッター工事				
ステンレスグリルシャッターハイロック	1	台	364000	364,000
スチールケースL型	1	個	11700	11,700
W1350 x H2050				
ステンレス露出レール H2050	2	本	45800	91,600
取付工事費	1	式	75000	75,000
運搬費	1	式	13900	13,900
				556,200

## 御 見 積 書

藤沢コープビル管理組合 様

(建築場所:藤沢市南藤沢23-1 )

株式会社 晴海工務店

(担当:山口)

藤沢市亀井野3274-2

TEL (0466)81-7233

FAX (0466)82-0749

有効期限:発行日より30日間

この度はご用命ありがとうございます。

下記の通り御見積申し上げます。

ご確認のうえ、ご連絡をお待ちしております。

入口ケート工事					
合計金額		¥0			
項 目	数 量	単 位	単 価	金 額	
入口ケート H1410 税込み	1	式		377,300	
入口ケート H1210 税込み	1	式		334,400	
小 計					
諸 経 費					
端数調整お値引き					
工 事 代 金				0	
消 費 税 (10%)				0	
合 計 金 額				0	







## 業務委託契約書

藤沢コープビル管理組合（以下「甲」という）と、湘南厚木テック株式会社（以下「乙」という）とは、藤沢コープビル管理組合の運営業務に関して、下記の通りに合意のうえ、業務委託契約（以下「本契約」という）を締結する。

### （契約の業務の内容）

第1条 本契約に基づき乙が行う業務（以下「本業務」という）は、次の通りとする。

- （1） 甲の運営全般に対する助言
- （2） 甲の会計業務
- （3） 甲の理事会および総会の資料作成・出席及び議事録作成
- （4） 甲の電気・水道のメーター検針結果の計算、請求書発行
- （5） その他甲における想定外の問題発生時の対応（実費精算）

### （契約の業務）

第2条 乙は、善良なる管理者として、関係法令等を遵守すると共に、信義誠実の原則に従って本業務を行い、甲の信頼と期待に応えなければならない。

- 2 乙は、本業務に関して知り得た甲の秘密を他に漏らしてはならない。

### （本業務に要する費用の負担）

第3条 乙が本業務を行うために要する費用は、次の（1）、（2）の通りとする。

- （1） 本業務委託費 月額 60,000 円（消費税等別）
  - （2） 乙が本業務を行うために必要な費用で、乙が甲に代わり立替払いした実費相当額
- 2 甲は、乙に対して、当月分にかかる（1）、（2）の合計額を、当月末までに支払うものとする。

### （契約の解除）

第4条 甲又は乙の一方が本契約に定められた義務の履行を怠った場合、相当の期間を定めてその履行を催告し、相手方が当該期間内にその義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。この場合において、甲又は乙はその相手方に対して損害賠償を請求することができる。

### （契約の発効）

第5条 本契約の有効期間は令和6年4月1日から令和7年3月31日までとする。但し、本契約満了の2か月前までに、甲乙いずれからも本契約解除の申し出が無い場合、同一条件にて本契約は更新するものとし、以後も同様とする。

(契約の中途解除)

第6条 甲及び乙は、本契約の期間中であっても、解除日の2ヵ月前までに、その相手方に対して書面をもって、本契約の解除を申し出ることができるものとする。ただし、甲及び乙から本申し出がないときは、本契約は従前と同一条件をもって一年更新されるものとし、以降も同様とする。

(反社会的勢力の排除)

第7条 甲及び乙(各々の構成員を含む)は、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなったときから5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関連企業、総会屋等、社会運動等標榜ゴロ、特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者に該当しないことを確約し、これを保証する。

(マンション管理適正化推進法)

第8条 甲は、本契約業務が「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」第2条6号に定める基幹事務の全てに該当しないこと、乙が同法第44条に該当しないことを確認した。

(規定外事項)

第8条 本契約に定めない事項または疑義が生じた事項については、甲及び乙は信義誠実を旨として協議のうえ、決定または解決を図るものとする。

以上、本契約成立の証として、本契約書2通を作成し、甲及び乙において記名・押印のうえ、各自1通を保有する。

令和6年 月 日

甲 神奈川県藤沢市南藤沢23-1  
藤沢コープビル管理組合  
理事長

印

乙

印

# 規制対象となる消費税の転嫁拒否等の行為

平成26年4月1日以降に特定供給事業者（売手）から受ける商品又は役務（サービス）の供給について、特定事業者（買手）が特定供給事業者（売手）に対して消費税の転嫁拒否等の行為を行う場合が規制対象となります。

## 特定事業者と特定供給事業者との適用関係

規制対象

特定事業者（買手）

特定供給事業者（売手）

I

大規模小売事業者<sup>(※1)</sup>

供給

大規模小売業者に継続して商品又は役務（サービス）を供給する事業者<sup>(※3)</sup>

II

右の①から③の事業者から継続して商品又は役務（サービス）の供給を受ける法人である事業者（大規模小売事業者を除く。）<sup>(※2)</sup>

供給

左の特定業者に継続して商品又は役務（サービス）を供給する①から③の事業者<sup>(※3)</sup>

- ① 個人事業者
- ② 人格のない社団等
- ③ 資本金等の額が3億円以下である事業者

(※1) 大規模小売事業者とは、一般消費者が日常使用する商品の小売業者であって前事業年度における売上高が100億円以上である事業者や一定の面積の店舗を有する事業者をいいます。

(※2) 地方公共団体や独立行政法人などの法人であっても、事業を行ってれば特定業者に該当し規制対象となります。

(※3) 消費税の免税事業者であっても特定供給事業者（売手）に該当します。

禁止されている消費税の転嫁拒否等の行為は次の5類型があります。

- 『買ったたき』
- 『減額』
- 『商品購入、役務利用、利益提供の要請』
- 『本体価格での交渉の拒否』
- 『報復行為』

詳細は、4ページ以降をみてください！

消費税の転嫁拒否は法律違反です



# 消費税の転嫁拒否等の行為を行うと…

特定事業者（買手）が消費税の転嫁拒否等の行為を行った場合には、公正取引委員会、主務大臣、中小企業庁長官等による調査が行われ、転嫁拒否による不利益の回復など必要な指導が行われます。

また、重大な転嫁拒否等の行為を行った場合には、公正取引委員会による勧告が行われ、事業者名等が公表されます。

## 転嫁拒否等の行為



買ったたき・減額等



## 調査

公正取引委員会  
主務大臣 中小企業庁長官 等  
による調査  
(報告徴収、立入検査等)



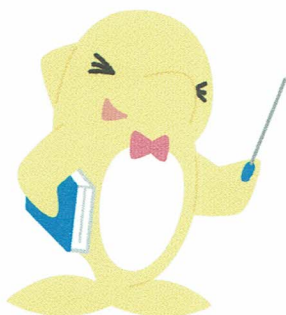
## 措置

指導



重大な転嫁拒否等の行為を行った場合  
公正取引委員会による  
勧告・公表

不利益の回復など



消費税転嫁対策特別措置法では、消費税率引上げの際に、うっかり消費税率引上げ分を上乗せするのを忘れてしまったような場合でも、違反となります。

また、消費税の転嫁拒否等の行為を行った場合は、転嫁を拒否した消費税額分を支払うことなどが指導されることとなります。

どのような行為が転嫁拒否等の行為に当たるのか、次のページ以降で紹介する違反事例をみていきましょう。



NG

# 買ったとき

特定事業者（買手）は、合理的な理由※なく、通常支払われる対価に比べて対価の額を低く定めることにより、消費税の転嫁を拒否してはいけません。

## ●いわゆる内税取引に起因する事例

### 違反事例①

#### 【違反行為の概要】

出版業者（買手）は、原稿執筆者（売手）に対し、消費税率引上げ後の原稿料（税込）について、消費税率引上げ分を上乗せせず、消費税率引上げ前の原稿料（税込）と同額に据え置いた。

出版業者

買手(特定事業者)



取引先から何も  
言っていないから、  
このままでいいか。

原稿料

(例:消費税率が8%から10%に引上げの場合)

引上げ前… 税込価格10,000円  
(税抜価格 9,259円)

税込価格を  
据え置き

引上げ後… 税込価格10,000円  
(税抜価格 9,091円)

原稿執筆者

売手(特定供給事業者)



原稿料を  
上げてくれとは  
言いにくいなあ

### 違反事例②

#### 【違反行為の概要】

学習塾の運営業者（買手）は、教室に使用する不動産の賃借料を税込価格で契約している賃貸人（売手）に対し、消費税率引上げ後の賃借料（税込）について、消費税率引上げ分を上乗せせず、消費税率引上げ前の賃借料（税込）と同額を支払った。

学習塾の運営業者

買手(特定事業者)



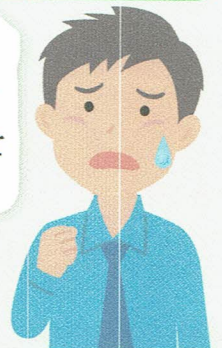
消費税率引上げ前から  
税込で契約しているから  
引き上げる必要は  
ないですね。

賃貸契約書

月額  
500,000円  
(税込)

教室用不動産の賃貸人

売手(特定供給事業者)



消費税率が  
引き上げられたから、  
その分賃借料を  
引き上げてほしいって  
言ったのに…



違反事例①のように、取引先からの消費税率引上げ分の上乗せの要請や申出がなくても、違反事例②のように、消費税率引上げ前から税込価格で契約していた場合でも、消費税率が引き上げられたら、その分対価（税込価格）を引き上げなければ違反となりますので、注意してください。



※「合理的な理由」とは、例えば、大量発注、共同配送、共同購入などにより、特定供給事業者（売手）にも客観的にコスト削減効果が生じており、当事者間の自由な価格交渉の結果（特定供給事業者との十分な協議の上に、その特定供給事業者が納得して合意していることが必要です）、コスト削減効果を対価に反映させる場合等をいいます。





# 御見積書

令和6年1月19日

有限会社 アナミ設備工業 様

場所 藤沢コーポビル

件名 合併槽清掃



東京清掃株式会社  
 東京都世田谷区玉堤1-27-21  
 TEL03(3703)2411  
 FAX03(3703)2413

御見積金額 ¥379,500

(消費税を含みます)

種別	内容	数量	単価	金額
1. 合併槽清掃	5槽	1式		200,000
2. 産廃汚泥処分費	~2.0㎡	1式		40,000
3. 夜間作業費		1式		100,000
4. 交通費		1式		5,000
※清掃に必要な洗浄水、電力等をご提供ください。				
※平日、夜間夜中作業の金額です。				
●見積有効期限 令和6年1月~次回お見積り提出まで				
小計				¥345,000
消費税 10%				¥34,500
合計				¥379,500