

# マンション管理士田原事務所通信

2013年(平成25年)9月25日  
第00032号(隔月発行)

編集/発行者: マンション管理士田原事務所  
住所: 広島市佐伯区  
電話: 090-4699-1137  
URL: <http://www.ccm-tabara.com>

## 管理組合への助言も求める

# 管理業界にも情報提供要請

### 国交省「違法貸しルーム」問題で通知

本来「一戸」の居室を改修し、多人数を居住させる「違法貸しルーム(脱法ハウス)」に  
関して国土交通省が七月十二日、一般社団法人マンション管理業協会(管理協)等に特定行  
政庁への情報提供を依頼した。管理協では会員会社が「違法貸しルーム(いわゆる脱法ハウ  
ス)」について管理組合から相談を受けた場合、「建築基準法違反物件になる可能性がある」  
ことを伝え、管理組合と協議の上、改修を行った工事業者名等も含め特定行政庁へ連絡する  
よう要請している。

毎日新聞が五月下それぞれ居住してい  
旬から「脱法ハウス」とされる。「管理組  
としてキャンセルは聞いたことがない」  
を張り、六月十八日衆議院国土交通委員会で  
院国土交通委員会では「違法貸しルーム」  
も取り上げられた「違法貸しルーム」問題。  
法貸しルーム」問題。なくないが、テレビ・  
法律への抵触が疑われる改修を行った戸  
建てやビル等で、多人でトラブルが起きて  
数が狭い仕切りの中、いる。



※国交省HPから抜粋

違法貸しルームは、住戸内に窓は無く、ベ  
ニヤ等の燃えやすい  
板壁で多数の個室に  
仕切られているのが  
特徴だ。  
同省建築指導課で  
は建築基準法の「居  
室」とみなし、該当住  
戸をトイレや浴室等  
の共用形態をもって  
「寄宿舎」と想定。基  
準法上の寄宿舎は防  
火上主要な間仕切壁  
を耐火構造とし、各  
居室に窓等の開口部  
の設置が必要のため、  
特定行政庁の調査を  
経て、違反物件として

国土交通省は七月  
十二日、「マンション  
の一住戸を改修して  
多人数の居住の用に  
供する事業」として管  
理協と公益財団法人  
マンション管理セン  
ターに協力を呼び掛  
けた。  
建築基準法違反の  
疑いがあるため、専有

## 設計・監理、物件の媒介行為 業法違反で処分の可能性

「区分所有法や管理  
規約による打開策もあ  
る」と首都圏マンショ  
ン管理士の村上士夫  
理事は指摘する。  
標準管理規約準拠の  
管理規約であれば、専  
有部分は理事長の事前  
承認が必要のため、「違  
法な工事を防いだり、  
理事長未承認の工事と  
なれば規約違反として  
訴訟で原状回復等を請  
求できる」と話す。防  
火に関し、建築基準法  
違反行為であれば区  
分所有法の共同利益背  
反者として、区分所有  
者等に行為の停止や原  
状回復の請求も可能と  
される。

是正指導できる、と  
見ている。  
管理協は「特定行  
政庁が速やかに違法  
性を判断し是正して  
くれれば安心だし、  
法令違反の判断があ  
れば管理組合も強く  
出られる(業務部)  
と話す。都内の特  
定行政庁は「そう簡  
単な話ではない(中  
央区や墨田区)」と指  
摘する。  
「そもそも建築基  
準法は寄宿舎の定義  
を明文化していな  
い。居住者が住戸内  
に入れてくれないけ  
れば判断もできない。  
国に違法性の判断基  
準をより明確にして  
もらわないと(中央  
区)」と慎重な姿勢を  
示す。  
東京消防庁報道係は  
「現状確認は、消防法  
の査察権活用の方法も  
ある」とアドバイスす  
る。消防法4条の立入  
り検査権を用い、「防火  
区画の判断は建築行政  
が行うため」として管  
轄内の建築行政担当者  
も同行し、住居内の状  
況を確認の上、是正指  
導する。実際、この手  
法で調査を行った消防  
署もあるという。また、  
それぞれの居住スペー  
スが消防法上独立した  
住戸とみなされる、マン  
ションに適用される消  
防設備の設置義務免除  
が解かれるケースがあ  
る、といった指摘もあ  
る。

(裏面へ続く)

# REPORT

## 携帯基地局 設置9年後に申告促され…

# 管理組合に追徴課税

の5年分さか  
徴収

# 賃貸収入は年間約300万円

屋上に携帯電話の基地局を設置しているマンションの管理組合が昨年、地元税務署の指摘を受け、初めて法人税の確定申告を行った。基地局を設置したのが9年前だったため、時効に掛からない過去5年分についても申告するように指示され、結果追徴課税を受ける羽目に。法律上の義務とはいえ、こうした収益事業を行っている全てのマンションが税金を納めているわけではない。何となく損をした気も少ないではないが、申告を通じて学んだ点もあったようだ。

昨年度の申告は今年行った。管理組合が納めた昨年度の法人税は約二十九万円。基地局収入の約1割に当り、これに事業税、都道府県税・地区長村民税といった住民税が加わる。必要経費には、管理員が行う巡回による基地局の点検や管理員の給与が含まれる管理委託費が認められた。損害保険料や電話代で構成される通信費、防犯費も認められた。ただ、これらの経費が全額計上できるわけではない。経費は「共通経費」で、このマンション全般に掛かる費用からどの程度が基地局の維持管理に必要な経費か計算しなければなら

る。このマンションは築二十年強で、十年ほど前に基地局を設置した。これまで税務署のチェックはなかったため、担当者は「ちくり」を疑ったが、申請を進めていくに従って「独自調査した結果」との感触を得た。そう

## 保険料も必要経費に算入

「屋上にアンテナがいますからね」とも。また、税務署が入ったのは「国税庁が昨年二月に公表した、駐車場の外部貸しに伴う課税見解が影響している面があるそう」とも話した。(マンション管理新聞 第914号より)

を設置し、収入を得る行為は「収益事業」になり、収入に対して課税される。ただ実際には課税に至らないケースが多い。課税されるのは付近の住民や関係者が「管理組合が収益事業を実施している」と情報を提供するようなケースだといわ

る。このマンションは築二十年強で、十年ほど前に基地局を設置した。これまで税務署のチェックはなかったため、担当者は「ちくり」を疑ったが、申請を進めていくに従って「独自調査した結果」との感触を得た。そう

る。このマンションは築二十年強で、十年ほど前に基地局を設置した。これまで税務署のチェックはなかったため、担当者は「ちくり」を疑ったが、申請を進めていくに従って「独自調査した結果」との感触を得た。そう

### 【2012年度の課税額と計算方法】

収入 - 必要経費 = 所得 × 法人税 = 法人税額  
約 300 万円 約 133 万円 162 万円 (18%) 約 29 万円

### 【経費の計算】

経費計上された支出の合計 × 収益割合 = 必要経費

約 1700 万円

7.8% 約 133 万円

- 管理委託費
- 共用部分電気料金
- 共用部分損害保険料
- 通信費
- 防犯費

収益割合 =  $\frac{\text{収入}}{\text{管理費の総収入} + \text{収入}}$

(表面からの続き)

国交省は七月十九日には建築士や建設業者、宅建業者らの団体に「違法貸しルーム」への関与について通知した。建築士が「違法貸しルーム」の設計・監理等を行った場合は建築士法十条に基づく懲戒請求書の対象となることがある、建設業者は施工中特定行政庁から工事の停

止命令を受けたにも関わらず工事を止めないときは建設業法の監督処分の対象となる、などとして適切な対応を求めている。宅建業者には「賃借の媒介を行わないこと」が適当だとした上で、媒介等を行った場合は宅建業法四十七条に違反する可能性があることと注意を喚起した。(マンション管理新聞 第 913 号より)

編集後記：朝晩が涼しくなり良い季節になってきました。管理組合運営お疲れ様です。

★「違法貸しルーム」問題は専有部分の中のことではなかなか管理組合で気づきにくいことではないかと思ひます。専有部分の改築等に関して工事の進め方を管理規約にきちんと明記しマンション内で周知徹底しておくことで住民の皆さんの工事に対する関心度が高くなれば、届け出のない専有部分の工事について気づくことも多いのではないのでしょうか？大切なのはやはり、言い尽くされたことですが、情報の共有化とマンション内のコミュニケーションではないのでしょうか。

田原