

# マンション管理士吉田総合事務所通信

2013年(平成25年)9月25日  
第00032号(隔月発行)

編集/発行者: 吉田総合事務所  
住所: 千葉県柏市豊四季255-5-509  
電話: 04-7100-2025  
URL: http://www.mankan-builkan.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。

毎日新聞が五月下旬から「脱法ハウス」としてキャンペーンを張り、六月十八日衆議院国土交通委員会でも取り上げられた「違法貸しルーム」問題。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、多数が狭い仕切りの中、

それぞれ居住している。管理組合から、この種の相談は聞いたことがない。国土交通委員会で話すと、管理会社やマンション管理士は、少なくないが、テレビ・新聞等の報道では、新築基準法違反の疑いがあるため、専有

国土交通省は七月十二日、「マンションの住戸を改修して、多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お願いした。

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。



※国交省HPから抜粋

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

## 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氏夫理事は指摘する。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」と(業務部)と話す。都内の特定行政庁は「そう簡単には話さない(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、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  
ぼり徴収

# 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なった。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。ただし、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。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。ただし、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

### 保険料も必要経費に算入

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れる。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

「屋上にアンテナがつけますからね」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)

「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、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」が適当だとして上で、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(マンション管理新聞 第913号より)

### 【2012年度の課税額と計算方法】

$$\text{収入} - \text{必要経費} = \text{所得} \times \text{法人税} = \text{法人税額}$$

約 300 万円 約 133 万円 162 万円 (18%) 約 29 万円

### 【経費の計算】

$$\text{経費計上}が認められた支出の合計 \times \text{収益割合} = \text{必要経費}$$

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

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

### 編集後記

分譲マンションでは1つの建物に多数の共有者が共同生活をしていますので、戸建て住宅とは違い各種の制約を受けることとなります。オリンピックが東京に決まりましたが、日本人の他人を思いやる気持ち、おもてなしの心が話題になりましたが、マンションの共同生活でも居住者一人一人がこのような気持ちで生活をしていけばマンション法(区分所有法)、規約・細則で「共同の利益に背反する行為」としているような禁止行為は起こらないと思います。改めて日本人とは、日本人のマナーとマンション生活を考える良い機会だと思います。(吉田記)