

# マンション管理士吉田総合事務所通信

2014年(平成26年)9月25日  
第00038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

# マンションでの事故 詳細に

## 機械式・立体駐車場 事故原因調査報告

### 消費者安全 調査委員会 リスク低減策も提示

消費者庁の消費者安全調査委員会は7月18日、機械式立体駐車場事故に関する原因調査報告書を発表し、国交省と消費者庁長官に意見具申を行った。報告では幼児死亡事故3件を含むマンション敷地内の事故事例5件が詳しく分析されている。

国交省には2014年度中のマンション駐車装置に法的整備の検討と、検討結果明示等を要望。消費者庁長官にも管理組合等を含めた製造者等との安全対策に求めている。

報告書に提示された6件の事故事例は5件がマンションに、1件が物件の損傷。対象は07年6月から13年9月までに発生し、公益財団法人立体駐車場工業会から国土交通省に報告された2件(死亡9件)をベースに、調査委員会が被害の重大さを観点から選定した。原因関係者から意見徴収も行った。幼児が死亡した3件の概要は以下の通り。

- ### 具体的なリスク低減策
- 危険源を除去した機構設計**
    - パレットの上昇時には地下ピット壁面とパレットとのすき間をなくす(2段・多段式)
    - パレット周囲のセンサー下部にセンサーを付け、歩廊とパレットの間にある物体の有無を検地する(同)
  - 駐車装置内の視認性の確保**
    - 操作盤を駐車装置の列ごとまたは隣り合う2列の間に設置する。
    - 視認性の高いのぞき窓を増設(エレベーター方式)
  - 制御方式の見直し**
  - 操作者を限定する機能の付加**
  - 隔離と停止の原則の確保**
    - 人が駐車装置内に存在せず、出入口扉が閉まっているときだけ装置が作動するものとする
  - 無人確認センサーの設置**
  - 非常停止ボタンの設置**
  - 利用者へのリスク説明**

のボタンでターンテは開いたが、幼児はパレットと乗降室の間にはさまれ死亡した。③タワー方式で、利用者がタワー式エレベーターに乗り、転倒し死亡した。②タワー方式で、エレベーターが閉まると、幼児の姿が見えなくなり、操作盤で出入口扉を開くと、幼児が閉まった扉の間に挟まれ死亡した。報告書は幼児同伴など、実際の利用環境と設計時の想定が大きく異なっており、製造者側に設計思想の見直しも求めている。具体的なリスク低減策としては、パレットと地下ピット壁面のすき間をなくすなどの「危険源を除去した機構設計」、「駐車装置内の視認性の確保」、「制御方式の見直し」など8点を提示した(左表)。

その上で、既存の駐車装置に対して「特に重要」と考える安全装置も例示している。二段式や多段方式では固定式の柵や出入口扉に加え、非常停止ボタンの設置を求めめる一方、操作盤の設置位置の変更も指摘した。

国交省の報告書では「利用者の責任と自覚を促す」点が言及され、消費者庁では対応の遅れの背景に「事故が発生しても利用者の不注意や誤使用が原因」とさされてきたことがある」と指摘している。(マンション管理新聞 第925号より)

# 携帯電話基地局設置による賃貸収入

## 「収益事業に該当」

### 国税庁ホームページで注意喚起

移動体通信事業者と契約を結び、屋上に携帯電話基地局を設置し収入を得ている管理組合が、税務署から所得の「申告漏れ」を指摘されるケースがここ1、2年増えている。国税庁は、こうした収入は「法人税法上の収益事業に該当する」として、法人税の課税対象になるとホームページ上で告知している。

国税庁は7月25日、税法・解釈などに対する国税庁の解説・見解当を示す「質疑応答事例」に、携帯電話基地局設置に関する項目を加えた。題名は、「マンション管理組合が携帯電話基地局の設置場所を貸付けた場合の収益事業判定」。掲載理由として、国税庁では、「こ

うした案件について、一部の管理組合で申告漏れが数件あった。同様の取引が多数見込まれる」としている。注意喚起した」としている。

設置料収入は消費税の課税対象にもなる。告知で

は、前々年度の課税売上高が、1000万円以下の場合、当該課税期間、つまり前年度の納税義務は、免除されると解説している。(マンション管理新聞 第947号より)  
国税庁ホームページに掲載された照会事例…  
<https://www.nta.go.jp/hiraberu/zeiho-kaishaku/shitsugi/hojin/2/11-2.htm>

### 建て替え決議「有効」で確定

### 宮益坂ビルディング 最高裁、上告不受理

現存する分譲マンションで、最初期の一つとされる東京・渋谷の宮益坂ビルディング(築61年)の建て替え事業をめぐる、区分所有者一人が決議の、無効確認を求めた裁判の上告審で、最高裁第二小法廷は、5月19日上告不受理を決定した。

争点は①区分所有法6条2項1号の「再建建物の設計の概要に関する各専有部分の概要の提示の必要性」②同法6条2項4号の「区分所有権の帰属に関する事項」における「必要事項」の明示の必要性。昨年3月5日

の1審判決では、「法6条2項1号は再建建物の各専有部分の用途、配置、床面積、間取り等を示すことは要求していない」と指摘。「説明会でも各専有部分案は図面を用いて説明していた」と認めた。

有権移転登記手続きを求め13年11月、東京地裁に提訴。決議に反対した被告は、建て替え参加に関する催告書では、参加を表明したが、「建て替え決議が無効な場合はこの限りではありません」と、条件付きの意思表示をしていた。建替組合側は「真意は建て替えに参加しないものである」とは疑いようもない」と指摘し、不参加等の扱いにし、売り渡し請求を行なった。(マンション管理新聞 第945号より)

「収益事業から生じた所得に該当する」と回答した。「収益事業たる不動産貸付業に該当する」と回答した。

「収益事業たる不動産貸付業に該当する」と回答した。

「収益事業たる不動産貸付業に該当する」と回答した。

「収益事業たる不動産貸付業に該当する」と回答した。

#### 編集後記：

分譲マンションの管理には自主管理、委託管理、一部委託管理等の管理方式があります。自主管理では管理会社に管理を委託せず区分所有者の皆さんが管理運営しています。一方、委託管理では管理会社にお金を払って委託をすることで管理面の負担を軽減しています。しかしながら、自主管理、委託管理ともメリット、デメリットがありますのでどの方式が良いかは組合内でよく検討することが必要です。他のマンションの情報はなかなか入手が難しいことから、検討に当たってはマンション管理士にアドバイスを求めることも大切と考えます(吉田)