

# 北川マンション管理相談所通信

2013年(平成25年)9月25日  
第00032号(隔月発行)

編集/発行者: 北川 潔  
電話: 03-6359-4977  
URL: <http://www.kitagawa-man.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 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 建てやビル等で、多人 数が狭い仕切りの中、

それぞれ居住してい るとされる。「管理組 合から、この種の相談 は聞いたことがない」 と話す管理会社やマ ンション管理士は少 なくないが、テレビ・ 新聞等の報道では不 透明でトラブルが起き ている。

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 部改修に関し、管理組 合から相談を受けた 際には注意を促し、管 理組合や管理会社か ら特定行政庁へ情報提 供するよう求めている。

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。

### 「違法貸しルーム」のイメージ

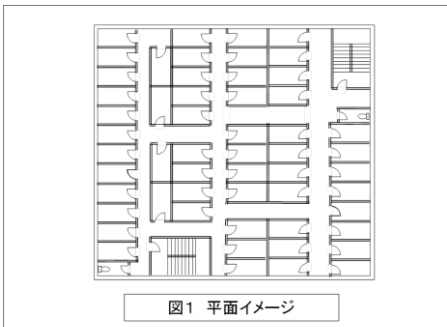


図1 平面イメージ



図2 内観イメージ

※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なため、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

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」(業務部)と話すが、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

「区分所有法や管理規約による打開もある」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ないため、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。

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しないではないが、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、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、このマンシオ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

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。

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

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

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

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

### 【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

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

(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分の対象となる。建設業者は施工中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」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。と注意を喚起した。(マンション管理新聞 第 913 号より)

「屋上にアンテナがつけますかよね」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)