

チェック
check

最近のニュース等からマンション管理に関する情報をご紹介します

マンション管理 最近の動向

マンション管理士 飯田太郎

一戸を8部屋に改装

管理組合が「違法ハウス」の使用禁止を訴え

マンションの住戸内を小さなシェアハウスに改装することが問題になっています。都心のマンションに安い家賃で住むことができるため人気がありますが、消防法や建築基準法等に違反した「違法ハウス」もあり社会問題になっています。国土交通省も法令違反の可能性があるマンションについて情報提供を呼びかけています。

こうしたなかで、港区のマンションの管理組合が、83㎡の住戸を8人用シェアハウスに改築した区

分所有者（不動産業者）を相手に、使用禁止を求める仮処分を起こしました。所有者が管理組合に改装申請時に提出した図面では5室に改装するはずが、8室にしたことなどを訴えの理由にしています。一方、所有者は工事終了後に管理組合が管理規約を改正し、シェアハウスを禁止したことは認められないと反発しています。

「違法ハウス」問題が表面化してから各地でトラブルが起きていますが、司法の場で判断されるのは初めてで成り行きが注目されます。

携帯基地局設置で過去の収入にも追徴課税
厳しさを増す管理組合の税金事情

外部の人に貸し出す駐車場の割合にもよりますが、管理組合が駐車場を外部の人に賃貸した場合は課税対象になります。携帯電話の基地局を設置したときも同じように税金がかかります。これまでは、マンションの管理組合については税務署も比較的寛大で、設置後何年も課税されないことも多かったようです。管理組合側も所得を申告しないのが普通という風潮もありました。

ところが最近では、税務当局も課税に力を入れるようになり、設置後9年経過したマンションの管理組合が、税務署の指導で初めて申告をしたところ、時効にならない過去5年分も追徴課税されたケースもあります。この場合は、申告漏れによる

「過小申告加算税」（15%）も追徴されたといえます。

大規模なマンションでは管理組合が徴収する管理費や修繕積立金は年額10億円程度になることも珍しくありません。管理組合の事業は収益事業ではないので非課税と思い込んでいる組合も多いはずです。過去にさかのぼって予期せぬ税金を納めることになり、修繕積立金を取り崩すことになった組合もあるようですから、注意が必要です。



飯田太郎（いいた・たろう）
マンション管理士
（株）TALO 都市企画代表

老朽化マンションの再生や地域コミュニティ等についてコンサルティングを行っている
マンション管理に関する講演、著書多数