

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

マンションも集中豪雨への備えが必要
電気室、地下駐車場等に浸水することも

7月30日から8月26日にかけて、全国各地で豪雨が発生し、広島市、丹波市（兵庫県）、福知山市（京都府）などに大きな被害をもたらしました。この豪雨を気象庁は「平成26年8月豪雨」と名付けました。9月10日には東京でも1時間に100mmを超える大雨が降り、千代田区でも大雨洪水警報が発表されました。

マンションの建物は頑丈ですから、広島でおきた土砂崩れの場合も、居住者が上層階に避難して助かったといいます。その一方で、マンションの電気設備、エレベーター、駐車場等は1階や地階に設けられている

ことが多いため、浸水被害を受けやすいという問題もあります。公共下水道やマンションの排水管等の多くは1時間50mm雨量を想定していますが、近年はこれを超える大雨がしばしば降ります。常に浸水の危険があると考えて対策をとる必要があります。また、浸水の危険性は地域によって異なります。千代田区のホームページに掲載されている「千代田区洪水避難地図（洪水時ハザードマップ）」で、ご自宅周辺の状態を確かめてください。

マンションの携帯基地局も課税対象
申告漏れの指摘を受ける管理組合も

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、税務署から申告漏れを指摘されるケースが増えています。国税庁の見解によれば、マンション管理組合が賃貸借契約に基づいてマンションの屋上の一部（共用部分）を携帯電話会社等に使用させ、その対価を得た場合には、収益事業（不動産貸付業）に該当し、その収益事業から生じた所得に対して法人税が課されます。これはマンションの空き駐車場を外部の者に賃貸した場合も同様です。

収益事業に該当する事業を始めた場合は、事業開始後2か月以内に「収益事業開始届出書」「青色申告の承認申請書」等を管轄の税務署へ提出する必要があります。

申告を行わず事業を続け、税務署から申告漏れの指摘を受けた場合、無申告加算税や延滞税等の罰金が課されることもありますから注意する必要があります。

※マンションの空き駐車場を外部の者に賃貸する場合は、以下の区分により収益事業として課税されます。
①区分所有者の駐車場優先使用を認めない…駐車場使用の全てが収益事業に該当。
②区分所有者の駐車場優先使用を認める…外部使用部分だけが収益事業に該当。なお、近隣の者の依頼等による臨時的・短期的な外部使用は、独立した事業（収益事業）に該当せず、課税されません。



飯田太郎（いいだ・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