

こまちマンション管理士事務所かわら版

2014年(平成26年)9月25日(隔月発行)

編集/発行者 古谷 忠
住所:神奈川県横浜市戸塚区前田町472-3
電話:045-827-3602
URL: http://www.kmcl17-office.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、機械式立体駐車場で発生した原因調査報告書を公表し、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件がマンションで、幼児の死亡3件、物損2件。調査対象は13年9月までに発生し、公益財団法人立休駐車場で発生した。調査委員会は被害の重大さを踏まえ、原因関係者から意見徴収も行った。幼児が死亡した事例の概要は以下の通り。

①三段昇降式で、利用者がパレットを押しボタンの固定位置に当り、駐車装置前面に当初設定された非常停止ボタンはなかった。下段パレットが上昇する間に、幼児が装置内に入り、転倒し死亡した。②タワー方式で、エレベーター内設置の駐車装置に、幼児が乗った。エレベーターが閉まったとき、幼児が乗ったまま閉まった。③タワー方式で、利用者がパレットを利用する際、幼児が乗ったまま閉まった。④幼児が乗ったまま閉まった。⑤幼児が乗ったまま閉まった。

製造者側にも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器の視認性の確保」「制御方式の見直し」など8点を提示した(左表)。

具体的なリスク低減策

- ① 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)
- ② 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)
- ③ 制御方式の見直し
- ④ 操作者を限定する機能の付加
- ⑤ 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
- ⑥ 無人確認センサーの設置
- ⑦ 非常停止ボタンの設置
- ⑧ 利用者へのリスク説明

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965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」とのこと、
注意喚起した」としている。

事例では、携帯電話機地
局設置について業者と建物
賃貸借契約を結び、設置料
収入を得ることになった
が、設置料収入は法人税法
上の収益事業に該当する
か」との質問に対して、管
理組合などの「人格のない
社団」に対する法人税は「収
益事業から生じた所得にの
み課される」と解説した上
で「管理組合が賃貸借契約
に基づいてマンションの一
部をほかのものに使用さ
せ、対価を得た場合には、
収益事業たる不動産貸付業
に該当する」と回答した。
「収益事業から生じた所得

建て替え決議「有効」で確定

宮益坂 最高裁、上告不受理

には法人税が課税される」
と結論付けている。告知で
設置料収入は消費税の課
税対象にもなる。

現存する分譲マンション
で、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。

の1審判決では、「法6
2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。「
説明会でも各専有分
案は図面を用いて説明
していた」と認めた。
衡平性の問題は説明
会等で住戸選定方法等
が説明されていたとし
て、「法62条2項4号
3項は衡平性を害しな
い方法を具体的に明示
することまで要求して
いない」と判断した。
分所有者に明け渡し

は、前々年度の課税売上高
が、1000万円以下の場合
は、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/shiraberu/zeiho-kaishaku/shitsugi/hojin/21/11-2.htm>

編集後記

・マンションの機械式・立体駐車場の事故対策

事故原因調査報告(消費者庁)で、具体的な事故防止・リスク低減策として、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」などの8項目を提示した。機械式駐車場新設工事などで業者はこの防止策対応を行いはじめたようである。

・マンション収益事業所得の法人税課税

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に、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。「収益事業から生じた所得には法人税が課税される」と結論付けている。

・建替え事業(築61年)に売り渡し請求

再建建物設計で各専有部分用途、配置、床面積、間取り等の詳細が提示されずとも「区分所有権帰属に関する事項」に関しての説明が衡平性を害しないとし、不参加等の扱いで「売り渡し請求」を行使。(T, F 記)