

Report 国税庁見解から1年：駐車場空き対策

「外部貸し、波高し？」

国税庁が昨年2月、分譲マンション管理組合が区分所有者以外の第三者に駐車場を貸す「外部貸し」に対して課税対象の見解を示して1年が経つが、管理組合が外部貸しを行うケースは増えているのだから。現状や問題点を管理会社に聞いてみた。

主に市街地で駅から近いマンションの機械駐車場では「空きが発生している」と管理会社は口をそろえる。

空きの原因として、立地の良さに加え、居住者が高齢化に伴い車に乗らなくなつて手放すことや、高さ不足でハイルーフ車が収容できないことなどを挙げている。

昨年の見解を受けて、実際に外部貸しを始めた管理組合はないようだが、外部への貸し出しを検討したもの、実施できなかったケースはあったという。

タワー式や横行多段式の機械駐車場があるマンションで、管理組合がサブリース業者に依頼したが「採算が合わないため業者に断られたところが2、3件あった」(関西の管理会社)。

平置きと違って操作が必要なことや出入りに時間がかかることもあったというが、外部使用で空きがなくなつた状態で、区分所有者から使用希望が出た場合、一定期間内に外部使用者は駐車場を明け渡さないといけない点でも「条件面が合わなかった」ようだ。

一方、数十台の空き

があつた機械駐車場

のマンションでは、以前から外部貸しを検討していたが、今回の見解で「外部に貸したから課税させるのがはつきり分かつたから、

フロントの発言「不法行為」

元役員が 管理会社に10万円支払い命じる

東京地裁

管理会社社員から別のケースでは、タワー式の機械駐車場(約40台)があるマンションで、空いている約10台分を外部に貸し出すために、外部使用を認める形に管理規約を変更した。しかし、非収益と収益事業との経理区分を税理士などの専門家に任せる費用、トラブルになつた場合の対応、住民よりも外部使用者の使用料が安いことなどが問題になり、結局「棚上げ状態」になつているとい

管理会社社員から「中傷で精神的苦痛を受けたとして、元管理組合理事の男性が社員や管理会社社に損害賠償を求めたい訴訟の判決が2月27日、東京地裁であり、社員と管理会社に連帯して慰謝料十万円の支払いを命じた。

裁判記録によると都内築約30年、約60戸のマンション。2010年、理事会終了後、物件を受託管理する東急コミュニ

貸すことをやめた」という管理組合もあつた。

80台ある平置き駐車場のうち、10台を外部に貸している管理組合では「貸しているところの収益を申告していたから、ほつとしていると思う」。

外部貸しは、なかなか進まないという管理会社は「店舗だったら1つでも賃料が大きい、駐車場は2、3万、ある程度空きが埋まれば良いけれど、例えば10台空いていて1台だけ貸せても一部収益事業と見られるのであれば、税理士に任せるときのコストを考えた場合、マイナスになりかねないから難しい」と話す。

機械駐車場の場合、外部に貸し出すよりも、その部分のメンテナンスをやめて費用を抑える方法を採用する管理組合もあるという。(マンション管理新聞 第900号より)

求め、同社では上司が直接訪れて謝罪し、支店長名の文章でも謝罪したが、「本人からの謝罪も釈明も無く、誠意のない態度を憤り提訴に踏み切つた」と主張していた。

仮差し押さえは、阪神淡路大震災で被災した物件を任意売却した結果で「この負債は誰に後ろ指さされるものでもなく、弁済はどの問題もなく、続けている。発言は神経を逆なでするもので、絶対に許すことが出来ない」と憤りの理由を明かしている。

原告男性は「被告男性は理事長となり、新たなフロント担当者として「優秀」と評価されており、管理会社は変更されていない。(マンション管理新聞 第901号より)」

編集後記

管理会社の不祥事が後を絶たない。会社そのものがマンション管理適正化法にそつた経営が出来ていない会社もあるが、大半が個人の違反に会社が気が付かずにおきている。国土交通省も管理会社における監査体制の必要性をあらゆる場で説いている。社内監査の体制が問われているのである。一方管理組合においても監査が適正に行える体制であるか検証しておくことが多くの財産を預かる管理組合として大切ではないだろうか。まかせっきりにせず、必ず別の視点で、外部の専門家の活用も含めて考えていくことが大切ではないか。 田原