

県福管連

# かわら版

第108号

発行日:平成 26 年 12 月 25 日  
発行: NPO 法人 福岡県マンション管理組合連合会  
TEL:093-922-4877 FAX:093-922-4750  
URL <http://www.kenfukukanren.com/>  
E-mail [fk.m-rengoukai@s3.dion.ne.jp](mailto:fk.m-rengoukai@s3.dion.ne.jp)

## 改定マンション建て替え円滑化法、施行される！ 耐震不足のマンションに選択肢広がる！！

日本の居住形態として“当たり前”となったマンション。平成25年末のストック数は600万戸超を数えるまでになりました。ただこのうち106万戸が耐震性不足を指摘されています。国は阪神淡路大震災の教訓から、マンションの建て替えがスムーズに進む事をめざし、平成14年に『マンション建て替え円滑化法』を施行しました。この法律は要件緩和を盛り込んだ画期的な内容でした。ただ現実的にはこの法に沿った建て替えは、平成25年末で183件の実績に留まっているのが現状です。そして今日、そう遠くない将来に予知されている巨大地震の発生に備え、改めて国は耐震性不足のマンション対策を講じ、その結果施行されたのが今回の『改定マンション建て替え法』なのです。

改定要点は2点あります。1点目が耐震性が不足していると認定を受けたマンションは、その区分所有者の4/5以上の賛成をもって、マンション及び敷地を売却する主旨の決議が可能になった事です。そしてマンションが売却できた場合、区分所有者には分配金が取得できる仕組みになっています。老朽化が進み、住民の高齢化や建て替えに必要な資金に不安がある耐震性不足のマンションにとっては、選択肢が広がったという点で朗報になる事でしょう。

もう1点目が容積率規制の緩和が示された点です。耐震性不足の認定を受け、一定の敷地面積を有したマンションが建て替えを決議した場合、その建て替えは市街地の景観や防犯防災面の改善に寄与するものです。その効果を特定行政庁が認めた場合、容積率規制の緩和が可能になります。その緩和の恩恵を受けると、建て替え計画のマンションは増床が可能となり、その資産計画を高める効果が得られます。そして今回の改定は、マンション開発業者にも非常に好材料を提供する事になり、その結果地震に強い街づくりが促進されていく事につながっていくのではないのでしょうか。

今回の2点の大きな改定点には前提があります。対象マンションとしての事前認定を得るには、耐震性不足の客観的評価が絶対条件となります。この点において改正法には、「除却に必要なに関する認定」と表現されていて、耐震診断の検査を受け、その結果を厳密に検討したうえでの認定の判定と受ける事になります。

今回の法律改定に関連して、昨年『建築物の耐震改修の促進に関する法律』も改定されており、この改定では耐震改修に着手するための決議要件を、従来の3/4以上の賛成から過半数以上に緩和されています。今回の対象の耐震性不足のマンションには該当しないものの、これからの巨大地震への備えとしてより高い耐震性向上をめざすマンションにおいては、是非参考にされてはいかがでしょうか。

地震列島と言われる日本において、30年以内に首都直下型の大地震が発生するとの予見は多くの専門家が認めるところです。片方、四国の南海海底を震源とする南海トラフ巨大地震への備えも忘れてはいけません。そういう観点からも今回改訂された内容は、まさに時宜を得たものではないのでしょうか。

役員の見覧をお願いします。

<連絡先 県福管連 093-922-4877>

理事長									

## 【全管連活動報告：全国マンションの共通課題】

### 高圧一括受電に関する要望書

全国マンション管理組合連合会会長が、経済産業大臣に提出予定

- 1、 東京電力が導入した共用部分の高圧一括受電サービス（スマートマンションサポートサービス）を全電力会社で導入するよう指導のお願い
- 2、 高圧一括受電サービスによる電気料金削減メリットを、共用部分だけでなく専有部分にも広げられるような選択肢を導入していただく事のお願い
- 3、 その際、北海道電力が実施しているように、電力会社所有の設備を簿価でマンション管理組合に譲渡するように、全電力会社に指導のお願い

以上、平成28年4月からの電力完全自由化を見据えて、マンションの電気の使用メニューを使いやすく低廉なメニューを設けるよう前電力会社を指導する事をお願いした。

### マンションの固定資産税引き下げの要望書

全国マンション管理組合連合会会長が、総務大臣に提出予定

#### 一、 マンション固定資産税に関する要望のまとめ

- ① 建物評価額を戸建て木造住宅に比して高すぎる現状の是正
- ② 共用部分の減免を要望
- ③ マンション建物も経年劣化に応じ、適正な評価額に下げる事
- ④ 住まいであるマンション建物も、住宅用地と同様、課税標準を評価額の1/6にしていただく事
- ⑤ マンションが津波や洪水等の避難場所に指定された場合は減免して頂く事

#### 二、 マンションの固定資産税の現状

- ① 固定資産税の家屋の新築時の「評価額」  
マンションは購入価格（新築建物部分）の6割程度で、木造一戸建ては購入価格（新築）の4割程度になっている事が多い。
- ② 固定資産税のマンションの「延床面積」  
マンションは、専有部分面積よりも広い面積で課税されています。共用部分が専有部分の面積比で上乗せされている為です。

③ 固定資産税の家屋評価額の「経年変化」

家屋の評価額は、何年経ってもあまり下がらない事が多くなっています。

三、 マンション固定資産税が木造一戸建てに比べて高い理由

① 法定耐用年数の違いと補正率による格差

鉄筋コンクリート造は、木造よりも耐用年数が長いのが理由だと言われていますが、材質による住宅の使用年数には差がないとの学術研究もあります。

- 1、 家屋の評価額には、物価水準による補正率があります。木造には、 $1.00 \cdot 0.95 \cdot 0.90$ の3段階あり、非木造は1.00で適用が有りません。
- 2、 設計管理費等による補正率もあり、木造は1.05、非木造は1.10となっています。
- 3、 積雪寒冷補正率もあります。木造の場合は、5%から25%（北海道は全て25%）減じています。マンションには全く適用が有りません。

以上の3つの補正率だけでも、最大で $10\% + 5\% + 25\% = 40\%$ の格差がつきます。

2000年に施行された「住宅の品質確保の促進に関する法律」や、2009年に施行された、「長期優良住宅の普及の促進等に関する法律」がある今、木造とマンションを差別する根拠は薄弱です。

① 共用部分にも課税するための格差

建築基準法では、共用部分（建物の2～3割程度）を容積率から除いて計算するように1997年に改められました。固定資産税では、いまだに共用部分を除いていません。

② マンションは経年により十分減額されない格差

「固定資産税評価額とは適正な価格」とされていますが、中古マンションの売買の時価よりも固定資産税評価額の方が高いです。

③ 土地は住宅がある限り減税が1/6、建物にはそれがないための格差

住宅の建っている土地は、住宅1戸当たり200㎡以下は課税標準額が評価額の1/6、200㎡を超えた部分は1/3になっています。

全国マンション管理組合連合会では、100年もたせるマンション管理を目指して、マンション再生法（仮称）の制定を目指しています。長寿命マンションの時代に向け、100年にわたるマンションの固定資産税の不公平等を正していただくよう要望しました。

2015年1月に要望を提出する準備を進めており、各連合会の要望をまとめているところです。

## \*\*マンションコミュニティ発送のご案内\*\*

年2回、初春と夏、区分所有者の方に配付しておりますマンションコミュニティ（機関紙）初春号を前年年末に発送しておりましたが、今回より年初1月下旬に発送いたします。

今回は「管理会社から見た管理組合の問題点」や「マンション孤独死をどう防ぐか」「不動産屋からみたオープンハウスの仕方」などマンション管理士、司法書士、宅建主任者等専門家から見た内容で、今までの原稿と、ちょっと切り口を変えた内容となっております。

是非とも理事長様・管理会社様は、各戸配付を確実にお願いいたします。

（県福管連 事務局）

## 1月度 行事あんない

開催日時	テーマ	会場	講師・出席者
1月5日(月) 9:00～	仕事初め		
1月7日(水) 13時30分～ 15時00分	県相談会	商工貿易会館	小野・井上
1月8日(木) 18時00分～ 20時00分	管理運営相談会	八幡西生涯学習総合センター	石川
1月13日(火) 18時00分～ 20時00分	地区相談会	八幡西生涯学習総合センター	石川・村中
1月16日(金) 17時00分～ 19時00分	第9回理事会	セミナー室	役員
1月20日(火) 17時00分～ 19時00分	よろず相談会 (要 予約) 1件30分	セミナー室	小鉢弁護士

## よろず相談会(弁護士無料相談)のご案内

\* 県福管連では毎月1回、弁護士による無料相談会を県福管連セミナー室で、開催しております。最近、おかげさまで相談件数が増加済みです。マンションに関わるどんな相談にも、マンション問題研究会所属の弁護士が対応させていただきます。事前予約が必要ですが、お悩みの懸念事項があれば、この機会には是非相談してみても如何ですか？（連合会加盟の管理組合役員だけではなく区分所有者、賛助会員も可です。）

一回の相談会で原則4件まで対応可能で、来月は4件予約可能です。

（予定）1月20日（火）17:00～ 小鉢 弁護士