

旭川マンション管理組合 連合会ニュース	2025年4月25日(第15号)
	特定非営利活動法人(NPO 法人) 旭川マンション管理組合連合会
	発行者 会長 水島能裕(080-1979-1147)
	編集者 事務局長 佐々木 允(32-8810)

1. 解体費用をどうするかを真剣に考える

2025年4月11日「廣田信子さんのブログ」より全文引用
(引用についてご本人の承諾をえています。)

*廣田信子さんは2025年2月2日に旭川市で講演をされました。
廣田さんのブログには多くの愛読者がいます。

こんにちは！ 廣田信子です。地方都市では、解体費用をどのように作るかが問題になっています。

旭川マンション管理組合連合会の水島会長と旭川市内の管理不全マンションを見てまわったときの話が忘れられません。

以下水島会長の言葉です。

会員マンションの80歳代一人住まいの女性から、

「固定資産税は33年経っても減らないのはなぜか」との電話がありました。

その方は「夫が死亡し、遺族年金で生活している。所得税や住民税はかかっている。しかし、固定資産税が毎年10万円ほどかかってくる。買ったときと比べてほとんど下がらない。木造住宅に住む友人は年間3、4万円との話だ。なぜですか？」

との質問でした。

固定資産税は3年ごとに評価替えがあつて、今新築したらいくらかかるかで再計算します。市役所では1件ずつ評価できるほど人はいません。それで、一律に1.1倍とか1.2倍とかします。

それに鉄筋コンクリートの固定資産税用の耐用年数60年で計算します。
木造の耐用年数は22年です。

建物のある土地は6分の1になり、マンションの敷地も6分の1ですが、マンションの敷地持ち分はわずかですのであまり安くなりません。

今一度固定資産税の納税通知書を見てください。下の課税明細書部分の「延床面積」が登記されている面積よりも1.2倍から1.4倍になっていませんか。

これは専有部分に共用部分の面積が上乘せされているからです。この共用部分の固定資産税をマンション一括で積立てるような仕組みを、行政が知恵を絞って構築し、将来の解体資金にあてる政策が必要だと思います。

私が住んでいるマンションは32戸築50年ですが、1㎡当たり月113円の積立金と駐車場料金から年間50万円を繰り入れ、30年間で1億円貯まる計算です。過去30年間での大規模修繕を含む修繕代が5千万円でした。

残る5千万円を建物の撤去費用1㎡当たり2万円×2,400㎡=4,800万円に充てようと考えています。

撤去後の土地が売れば、各区分所有者に約百万円を渡すことができ、引っ越し代と賃貸住宅の敷金などに充てることのできるのです。

旭川市のマンションの大部分は、後の世代に負の財産を残さないことを考える時期にきていると思います。

この水島会長の言葉は身にしみました。旭川市は積雪の関係もあり、マンションの需要があります。しかし、この状態なのです。

今から、将来のため、解体積立金を積み立てているマンションもあります。旭川市は、今後の地方都市のマンションの行く末を先取りしているように思えます。

これからはマンションの解体までを考えた施策が絶対に必要だと思います。

2. 「区分所有法・適正化法」などの改正法案が 4月18日に国会へ提出された

文責：旭管連会長 水島能裕 2025年4月25日
マンション管理新聞（2025年3月5日号）の記事を再編集

① 区分所有法・② マンション管理適正化法・③ 建替え円滑化法等の改正法案が3月4日に閣議決定され、4月18日に国会に提出された。4月24日から審議が始まった。

法案は「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律案」という長い名前前で、一括で提出された。各法案は

290 ページもある長文のものなので、ここでその要点を述べる。いずれも来年（2026年）4月1日の施行を目指す。

一. 区分所有法

区分所有法は23年ぶりの大改正となる。

1. 合意形成の緩和（管理組合にとって最も大事）

（1）定足数

総会の定足数について、これまでは議決権総数の半数以上の出席（標準管理規約）だったが、原則「区分所有者・議決権の過半数」（議決権行使書・委任状を含む）出席とし、管理規約でこの定足数を上回る規定を設けてもよい。

（2）議決数

普通決議はこれまでは出席組合員の議決権の過半数だったが、原則として「『出席した』区分所有者およびその議決権の各過半数で決する」。

特別決議については、これまでは「区分所有者および議決権総数＝全員の各4分の3以上」の多数決議が必要だった。しかし、改正後は①管理規約の変更、②共用部分の変更、③管理組合法人の設立・解散、④復旧、⑤義務違反者に対する専有部分の使用禁止請求等は、総会の定足数が「区分所有者・議決権の過半数」に下がったうえに出席した区分所有者の4分の3以上の合意で決議できる。（区分所有権の処分はこれまでどおり、全数）

例えば、区分所有者・議決権数がそれぞれ 100 だった場合、従来は75以上の賛成が必要だったが、法改正後は最低で39（ $51 \times 3 / 4$ ）の賛成を得れば済む。

今回の改正で新たに設けられる、「所在不明区分所有者」がいる場合、同所有者は集会決議の母数から除外されるため、ハードルはさらに下がる。

②の共用部分の変更では決議要件の「4分の3」を管理規約で「2分の1超4分の3未満」に設定することもできる。

また、高齢者用の施設改修に際して共用部分の変更を行う場合は3分の2以上で決議できるようにしている。災害からの復旧の決議要件も同様に3分の2以上となる。

2. 自治体の権限強化

「助言・指導・勧告」の対象に「マンションの修繕の実施」が適正指針に照らし「著しく不適切な場合」を追加。勧告を行った自治体は、管理組合の管理者らに専門家のあつせんを行うなど必要な措置を講じるよう努めなければならない。

助言や指導等に際し、必要な限度で報告徴収、マンションに立ち入り建築・設備等を検査できる権限を新たに付与した。

区分所有法の改正案で創設される——①所有者不明専有部分、②管理不全専有部分、③管理不全共用部分——について、自治体が管理命令を裁判所に請求できる権利も付与している。

3. 隣接土地の区分所有権取得

管理組合法人が当該マンションの区分所有権として、隣接する土地を取得できる規定も設けた。ただし区分所有権を取得した場合、区分所有者となる管理組合法人は集会における議決権を持たないこととした。

4. 建替え

建替えの基準については建替え円滑化法の改正案でも「要除却等認定」の基準（耐震性・外壁・火災・配管・バリア）として区分所有法と同内容の基準を設定している。円滑化法の基準は国交相が定める、と規定しており、区分所有法で、法相による基準を作成・変更する際はあらかじめ国交相と協議するものとした。

改めて、区分所有法の改正点

1. 「区分所有者の責務」を規定

区分所有者は、管理組合の構成員として建物・敷地、付属施設の管理が適正かつ円滑に行われるよう、相互に協力しなければならない旨を規定。

2. 「国内管理人」の仕組みを整備

区分所有者が国外にいる場合、専有・共用部の管理を行う管理人を選任できる制度。集会での議決権行使、現行法7条に基づく債務の弁済等を行う権限を持つ。

3. 所在不明区分所有者を集会決議の母数から除外

当該区分所有者以外の区分所有者または管理者が請求できることとし裁判所が認定。

4. 集会の議事（普通決議）は出席区分所有者・議決権の各過半数で決する旨を規定。

5. 特別決議要件を緩和

①共用部分の変更、②管理規約の変更等、③管理組合法人設立・解散、④復旧、⑤義務違反者に対する専有部分の使用禁止請求 等の決議要件を緩和、区分所有者・議決権の過半数の出席+4分の3以上の合意で決議できるように改めた。

※「復旧」(地震・水害などの災害から)の場合、定足数は規約で過半数以上、決議は3分の2以上に設定可能とした。

「共用部分の変更」は「2分の1超から4分の3未満」の間に引き下げることにも可能だとした。

6. 配管の全面更新など専有部分の使用等を伴う共用部分の管理について規定

7. 管理組合法人が当該マンションの区分所有権、隣接する土地を取得できる規定を整備。決議要件は上記と同じ

8. 共用部分に係る損害賠償等の請求権について規定

9. 管理規約の保管・閲覧についてデジタル化

10. 所有者不明・管理不全専有部分、管理不全共用部分の管理制度を創設

11. 建て替えについて一定の要件を満たす場合、決議要件を「5分の4以上」から「4分の3以上」に緩和

12. いわゆる「一棟リノベ」=「建物更新」と命名、建物敷地売却、建物取り壊し敷地売却、取り壊し、また再建を5分の4以上の多数決で決議できる旨規定(今までは民法の共有条文の適用で全員一致)

13. 団地一括建替え、団地内建物の建替え承認決議要件を緩和

14. 団地内建物・敷地の一括売却制度を創設

15. 団地内建物の全部または一部が滅失した場合の復旧方法を規定

ニ. マンション建替え円滑化法

⇒「マンション再生等円滑化法」へ名称変更

建物敷地売却、取り壊し敷地売却、「いわゆる一棟リノベ」など、区分所有法改正で新設される各種処分方法の事業手法などを規定するマンション建替え円滑化法は「マンションの再生等の円滑化に関する法律」に名称を変更する。

マンション建替え円滑化法（再生円滑化法）では、建替え等の措置の円滑化を図る上で、建替え等円滑化指針に基づく自治体の助言・指導権を新たに付与した。

立てつけは適正化法の改正案と同様で、マンションが著しく有害となる恐れがある場合等は建替え等の措置を実施するよう勧告できる、と規定したほか報告徴収、立ち入り検査も認めている。

正当な理由がなく勧告に従わなかった場合はその旨を公表できるとした。

建て替えでは「耐震性・外壁・火災・配管・バリア」の五つの基準に対する安全性など、法務大臣が定める基準に適合しないときは決議要件が「5分の4」から「4分の3」に下がる。

今回の法改正で「再生等」とは①建替え・②取り壊し・③建物敷地売却・④建物取り壊し敷地売却の処分行為を指すことになり、建替え以外の②～④も原則の「5分の4」から「4分の3」に決議要件を下げることが可能となる。その母数は「所在不明区分所有者」をのぞく区分所有者・議決権の総数となる。

いわゆる「一棟リノベーション」は改正法案では「建物更新」と命名。建物敷地売却、建物取り壊し敷地売却、取り壊し決議同様5分の4以上の多数決で実施できるようにした。

改めて、マンション再生円滑化法の改正点

1. 建て替えその他の措置について自治体に建替え等円滑化指針に基づく助言・指導・勧告権を付与・・・勧告に従わない場合、自治体は公表できる
2. 区分所有法で新たに規定される各種の処分制度についての事業手続きを整備
3. 隣地や底地の所有権を建て替え後のマンションの区分所有権に変換できる旨規定

三. マンション管理適正化法

国土交通省は一連の法改正に伴う当面の効果、目標数値として、管理計画認定の取得割合を2024年の約3%(2025年4月25日現在全国で2249件)から施行後5年間で20%へ、マンション再生等(建替え)の件数を同472件(地震での建替え175件を含む)から同1000件と設定している。

1. マンション管理適正化支援法人

マンション管理適正化法では、新たに管理組合の運営支援やマンション管理適正化推進計画の周知などを行う民間法人が登録できる「マンション管理適正化支援法人」制度を創設する。

支援法人は、管理組合・区分所有者に対する情報提供・相談・提案、専門家派遣等の援助などを行う、一定の基準に適合した一般社団・財団法人を各自治体に登録できる制度である。（現在ある「財団法人マンション管理センター」の地方版？）

同法人には自治体にマンション管理適正化推進計画の作成・変更を提案できる権利を持たせる。支援法人が自治体と連携することで、マンション管理の適正化、管理不全の改善・予防に対する取り組みを強化したい考えだ。自治体の権限強化も図る。

2. 管理業者管理方式

「管理業者管理方式」では従来のマンション管理業の業務同様、重要事項説明会の開催・契約成立時の書面交付・管理事務の報告を義務付けた。管理業者管理方式は、現行法の管理業の業務に関する規定を適用する。管理事務の報告は現行法 77 条 2 項の規定を適用し、定期的に説明会を開催し区分所有者に報告する。

利益相反については、新たに条文を設け、あらかじめ説明会を開き、利益相反の対象にする取引相手、説明会の開催要領、説明内容など今後省令で定める事項について、説明する義務を負う。違反した場合は業務停止命令の対象になる。

3. 管理計画認定制度

新築マンションの約半数が「予備認定」を取得しているが、マンション売却完了後「本認定」に移行した件数が少ない現状にある。

そこで新築マンションも対象に追加。管理組合の管理者等への引き継ぎ方法などを定めた上で分譲業者が申請する。認定後、管理者が選任され次第、管理者の同意を得た上で変更を申請する仕組み。省令で定める期間内に選任されない場合は認定を取り消す。

認定マンションは、認定を受けている旨の表示をできるようにした。表示の規格、表示できる範囲は別途定める。

3. 東京から専門の業者を招き、迷子の猫見つける

会員のマンションで、3月下旬に東京から引っ越してきて、飛行機・車と乗り継ぎ、その間狭いゲージのなかで我慢をしてきたペットのネコが、マンションに着いて車から降りる瞬間ゲージの扉が開いて逃げてしまいました。

まだ自宅の部屋に入る前でしたので、ネコはどこが自分の家かもわかりません。飼い主のご夫妻は、まだ残雪があり食べ物もないなかでしたので、大変心配され、近所に写真のポスターを貼りだし一生懸命に朝昼晩と探しましたが見つかりませんでした。

早朝には、雪の上にキツネの足跡が点々と残っているため、キツネに襲われないかと心配されていました。

東京に迷子のネコを探す専門の探偵事務所があると聞き、東京から専門家を招き、3日間探してもらいました。それでも見つからないため、その探偵事務所では、ネコの餌をマンション周りに置き、おとりのゲージにも餌をおいて、東京へ戻りました。幸いにも1週間後に、おとりのゲージにネコが入っているのが見つかりました。

経費は約40万円かかったそうですが、飼い主のご夫妻は大変喜んでいました。

4. 大規模修繕…談合にまきこまれない方法

「週刊現代」2025年3月29日号より

工事施工会社の募集には業界紙（例えば『北海道建設新聞』）を使うのがベターです。大規模修繕などの公募を、無料で掲載できる公告と、有料で広告として掲載できる場合があります。その際、談合を防ぐために、工事業者の応募先を必ず管理組合宛にしてください。

掲載後、ある程度申し込みが集まったら、そこから数社に絞ります。極端に安いところは工事の質が低い可能性があるので、避けたほうがいいでしょう。

2～3社にまで絞れたら、それぞれの業者の担当者にマンションに来てもらいます。このとき、別々に業者を呼ぶのではなく、同じ日、同じ時間に2～3社のすべての業者に来てもらうのがコツです。既に見積書をもっているので、談合はできません。

具体的な工事内容をそれぞれの業者から直接話を聞いて、もっとも信頼できると思った業者に発注をかけるのが良いでしょう。

手間はかかりますが、工事業者や設計事務所に数百万円もの不当なカネを取られることを考えると安いものです。自分のカネは自分で守るしかありません。

マンション相談は、☎32-8810（留守電になっていますが必ず折り返します）

または 080-1979-1147（水島）へ いつでも 電話ください。