

# マンション管理士吉田総合事務所通信

2014年(平成26年)1月25日  
第00034号(隔月発行)

編集/発行者: 吉田総合事務所  
住所: 千葉県柏市豊四季255-5-509  
電話: 04-7100-2025  
URL: http://www.mankan-builkan.com

## 「耐震改修」の仕組み利用

## 14年度税制改正

# 円滑化法改正で対応

## 建物・敷地 売却制度 自治体認定で要件緩和

12月24日に閣議決定された2014年度税制改正大綱で、新たなマンション敷地売却等制度の一端が明らかになってきた。制度作りに関しては「マンション建替え円滑化法」を活用する。同法を「マンション建替え等円滑化法」に改称、改正する見込みだ。

12月24日に閣議決定された2014年度税制改正大綱で、新たなマンション敷地売却等制度の一端が明らかになってきた。制度作りに関しては「マンション建替え円滑化法」を活用する。同法を「マンション建替え等円滑化法」に改称、改正する見込みだ。

足場が外れない。通常年々末までには足場が解体される、いわゆる「秋着工」の大規模修繕工事だが、こんな「異変」に見舞われた現場がある。理由は工期の遅れ。昨秋は消費税増税前の駆け込み需要で、現場数が多かった。折からの職人不足で職人を確保できず、工期を守れない事態を招いた現場が出てしまったのだ。台風の影響も小さくなかったようだ。最近建設業における職人不足が指摘されているが、大規模修繕工事の現場に与える影響も、深刻さを増してきて

得税は2年間非課税としており、売りやすさに配慮している。権利を売り渡すこととなる区分所有者には所得税等を優遇。敷地売却に伴う売り渡し請求または分配金の取得を長期譲渡所得の特例に加え、16年末まで2000万円以下の部分に対し所得税15%を10%、住民税5%を4%にする。耐震診断が義務付けら

れている避難路沿道マンションに対しては、敷地売却に伴う売り渡し請求または分配金について、1500万円を譲渡金額から特別控除できるようにしている。改正法案は通常国会提出を目指し、国土交通省と法務省が協議を重ねている。(マンション管理新聞第927号より)

権等に対しても不動産取

る

る

## TOPIC 足場が外れない…昨秋の大規模修繕に「異変」

# 職人不足の影響、深刻に

たのは、工期をぎりぎり組んでいたためだと考えられる。「もともと4カ月の工期では難しい面があった現場だったが、管理組合さんの要望もあり、年末までの工期にした」と、工事関係者。もう一つの理由が、職人不足だ。工期の遅れを取り戻すには、腕の良い職人を大量に投入する、といった対応が考えられるが、職人が確保できなかつた。このため、結果的に台風が命取りになった。

(裏面へ続く)

「これからは営業力ではなく、『発注力』『手配力』が優れている業者が生き残っていくことになると思う」

「この役員は、高経年マンションの増加で現場数はあるが『積極的に取りに行くことに怖さがある部分もある』と打ち明ける。管理組合から工事を請け負うのは、実際の工事に入る数か月前。先が見えにくい現在の状況で現場数を増やしたも『工事に入ってから、職員が確保できない現場が出てくるリスクがある』という。

「今は職人不足で、取り合いでしょ。職人を困らせておけばいいんだけど、(改修専門業者の)大手さんとも競争になるし。『発注力』『手配力』を強調するのは、こうした背景があるからだ。」

「これは完全に(職人の)売り手市場。賃金の支払い条件が良いところに職人が流れるのは当然の流れだ」

「今は完全に(職人の)売り手市場。賃金の支払い条件が良いところに職人が流れるのは当然の流れだ」

# 年末工期守れぬ現場も

「これは完全に(職人の)売り手市場。賃金の支払い条件が良いところに職人が流れるのは当然の流れだ」

「これは完全に(職人の)売り手市場。賃金の支払い条件が良いところに職人が流れるのは当然の流れだ」

「これは完全に(職人の)売り手市場。賃金の支払い条件が良いところに職人が流れるのは当然の流れだ」

「これは完全に(職人の)売り手市場。賃金の支払い条件が良いところに職人が流れるのは当然の流れだ」

「これは完全に(職人の)売り手市場。賃金の支払い条件が良いところに職人が流れるのは当然の流れだ」

「これは完全に(職人の)売り手市場。賃金の支払い条件が良いところに職人が流れるのは当然の流れだ」

「これは完全に(職人の)売り手市場。賃金の支払い条件が良いところに職人が流れるのは当然の流れだ」

「これは完全に(職人の)売り手市場。賃金の支払い条件が良いところに職人が流れるのは当然の流れだ」

「これは完全に(職人の)売り手市場。賃金の支払い条件が良いところに職人が流れるのは当然の流れだ」

「これは完全に(職人の)売り手市場。賃金の支払い条件が良いところに職人が流れるのは当然の流れだ」

## 判例ファイル

耐震性能不足を理由に、1971年に建設された旧公団の賃貸マンションの取り壊しを決めた都市再生機構が、賃貸借契約の終了に基づき、移転に応じなかった賃借人7人に建物の明け渡しなどを求めた裁判で東京地裁立川支部が昨年3月、機構側の主張を認め、建物の明け渡しを命じる判決を言い渡した。三村昌子裁判長は「耐震性に問題があり、経済合理性の観点から耐震改修工事が困難」な同物件について「これ以上賃貸借契約を存続されるのは相当でない」と述べ、機構の契約更新拒絶には「正当事由がある」と結論付けた。住民側は控訴している。

明け渡しを認めたのは、建物の形状から改修方法が限定され、耐震改修が難しかった点がある。現実的に実施可

能な「バルコニーに沿って鉄骨ブレースを設置する」工法を選択すると、約7割の住戸に採光、通風、圧迫感等の影響が出るほか、1階店舗の出入りにも支障が出る。工事にも約7億5000万円が掛かるため、機構は改修をあきらめ建物の取り壊しを

決めた経緯がある。三村裁判長は、機構側が耐震改修を断念したとしても、「その判断か過程に著しい誤びゅうや裁量の逸脱がなく、賃借人に対する相応の代償措置が取られている限りは賃貸人の判断が優先されるべき」と判断基準を示した

## 耐震性能不足による取り壊し「正当事由」に該当 旧公団賃貸マンション住民に明け渡し命じる

上で、機構が選択した耐震改修方法に「科学的な見地から誤びゅうはない」と判断。「社会経済的な観点に照らして合理性がある」と、機構の取り壊しの判断を肯定した。

「代償措置」についても、居住者の希望や年齢を考慮し類似物件を紹介したり、転居先に応じて家賃減額や補

助を行っている点の評価し「十分な代償措置が取られている」と認定。取り壊しの必要性に比べて、住民が建物を使用する必要性は高いとはいえない、として「更新拒絶には『正当事由』がある」と結論付けた。(判例時報 2201号、マンション管理新聞 第 928号より)

### 編集後記

分譲マンションは、区分所有者が全員でマンションの管理を行うための団体(管理組合)を構成し、その運営には管理規約を定めることを認めています。この管理規約は、「マンションの憲法」とも呼ばれ、共同体の根本原則を定めた最高の自治規範です。日頃はなかなか見ることは少ないと思いますが、共同住宅において、建物・設備を維持向上し、安心、安全で快適な居住環境を作っていくには居住者が守らなければならないルールですので、時には確認してみることも大切ですね。今まで知らなかったこと、新たな発見があると思います。(吉田)