

マンション管理士吉田総合事務所通信

2022年(令和4年)9月25日
第00086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

国交省 税制 改正 要望 来年4月から2年間

資産税定

3分の1減額求める

管理計画認定 大規模修繕実施で

国土交通省は8月25日、2023年度の税制改正要望事項をまとめ発表した。管理計画認定を受けたマンションなどが長寿命化に資する大規模修繕工事を実施した場合、マンションの建物部分について翌年度分の固定資産税を3分の1減額する特例措置の創設を求めている。今年4月の改正マンション管理適正化法全面施行等を踏まえた、マンション再生等への取り組み支援策だ。

管理計画認定を受ける。一定の大規模修繕工事を実施した場合、工事実施翌年度の建物の固定資産税を3分の1減額する。特例措置の期間が2年間しかないため、認定マンション数を含めて、どの程度実績が上がるかは不透明だが状況次第では特例措置期間の延長も考えられる。

「管理計画認定マンション」の他一定の要件を満たすマンションの「その他」について、国土交通省住宅局参事官(マンション・賃貸物件担当)は現時点では改正マンション管理適正化法上の「行政による助言・指導を受けたもの」のうち内容を実施・報告したマンションを想定している」と説明

問題にならないが、指導等の内容を実施したマンションについては「工事に際し、必要な修繕積立金が確保されているかは分からない」(住宅局参事官)。

この場合は長期修繕計画を見直し、適正な修繕積立金を確保できるようにしても

今年6月7日に閣議決定された「新しい資本主義のグランド

また「長寿命化に資する一定の大規模修繕工事」は「外壁の塗装や防水など、通常実施する項目の中から一定の項目を指定することを想定している(同)。一般的な大規模修繕工事項目には入らない、特別な工事項目の実施を求める」ということはなさそうだ。

今年6月7日に閣議決定された「新しい資本主義のグランド

デザインおよび実行計画」のフォローアップでは都市の競争力向上として既存住宅が将来世代に承継される住宅循環システムを構築するため「マンション管理計画の認定促進などの管理適正化およびマンション再生の取り組みへの支援等を実施する」と提示している。

今回の要望は、この提示等も踏まえた措置だと考えられる。(マンション管理新聞1213号)

管理不全「共用部分管理制度」提唱

有識者会議が 建替え決議の在り方中心に

葉梨康弘法相は9月2日、区分所有法の見直しについて法制審議会上に諮問する意向を明らかにした。2日の法制審で諮問が行われたが、同法の見直しについては、昨年3月に設けられた、法務省・国土交通省職員も加わる有識者会議「区分所有法制研究会」(座長 佐久間毅

同志社大学大学院教授)で議論が重ねられていく。まもなく報告書をまとめる意向だ。

同研究会の目的は、団地を含む建替え決議の在り方を中心に社会経済情勢の変化を踏まえ関連する区分所有法制の課題について、論点や考え方を整理すること

とだとしている。

今年6月7日に閣議決定された規制改革実施計画では法務省・国交省に対し、同研究会で区分所有法制の見直しに向けた論点整理を進め、2022年度中「できるだけ早期に取りまとめを行い、速やかに法制審議会への諮問など具体的な措置を講ずる」と指示している。

論点整理や取りまとめに当たっては建替え決議の要件設定などについて留意点を提示。

また①建替え決議がされた場合に専有部分の賃貸借契約を円滑に終了させるための仕組み②共用部分の変更に係る決議要件の緩和について

区分所有建物の長寿命化の促進にも資するという観点を加味③敷地の一括売却を多数決でできるようにする仕組み④について、それぞれ論点整理を行うよう求めている。

同研究会で提示されている区分所有法の課題・論点のうち、建替え決議における多数決要件の緩和は▽単純に4分の3か3分の2に緩和▽客観的事由が具備された場合に緩和▽区分所有者全員の合意で要件を引き下げるといった案が提示されている。

(2面へ続く)

判例ピック

住民で構成する自治会に管理組合が「団体加入」

規約の定め、有効

7/20 東京 地裁判決 「管理組合の目的の範囲内」

住民のためのイベントやサークル活動も、目的・内容によってはマンションや周辺環境の維持向上に資する活動として、管理組合の「目的」に含まれる場合があり得る。マンション住民で構成する自治会に管理組合が「団体」として加入し「管理費」から自治会費を支払うなど規定した管理規約の有効性が争われた訴訟の判決で、自治会の活動について、こんな言及があった。7月20日の東京地裁判決は、自治会は「マンションの建物等を維持していくために必要かつ有益な活動を行う団体」などとし、自治会への「団体加入」は「管理組合の目的の範囲内」だと結論付け、規約の有効性を認めた。

訴えを起こしたのは都内団地型マンション(築約15年)の区分所有者。「団体加入」を規定した管理規約は「区分所有法に定めた管理組合の『目的』から逸脱している」などとして同条項、また自治会費の支払いを承認した総会決議の無効確認などを求め昨年提訴していた。原告は控訴している。原告は2016年5月に自治会を退会したが「退会以降も管理費等から自治会費を徴収されている」とし、実質的に退会が制限されていると主張。管理組合が支払った17520年度の自治会費を

基に、自身の負担額は5199円と算定し不当利得に基づく同金額の返還も求めた。裁判資料によれば、このマンションでは個別に自治会費は徴収しておらず、毎年総会で承認を得た後管理組合が自治会に会費を支払っている。販売時の重要事項説明書では承認事項として「入居後町会を結成してもらい町会費を支払う」旨が規定されていたが、個別徴収は行われていない。入居までの方針変更があったようだが詳細は不明。「団体加入」は原

自治会設立5年後、管理組合は自治会から年度ごとに収支報告を受け、翌年度の自治会費の内訳と根拠を示された上で予算要求を受ける点も改めて示した。実際、自治会費は年度で異なる場合がありまたイベント参加費、地元自治体の助成金など自治会に会費以外の収入もあつた。

原告側は、自治会によるイベントやサークル活動は「管理組合の目的に含まれない」との主張も展開。だが判決は、自治会加入が建物等の管理に必要・有益である以上、自治会が管理組合の活動に含まれない他の活動を行っていた場合でも「自治会加入が管理組合の目的の範囲を逸脱することとなるものではない」と退けている。

必要かつ有益であることを要する」と言及。その上で▽管理組合が管理する建物等の対象範囲と自治会の活動地域が一致している▽自治会の基本方針にマンションの生活環境の改善・向上のための活動が含まれている―点に着目。防災・防犯・清掃活動、マンションの価値向上に資する近隣の美化・住環境改善活動を行っている点から、自治会は「建物等の管理に含まれる活動を基本方針とし、実際にマンションの建物等を維持していくために必要かつ有益な活動を行う団体」だと認定。「団体加入」一条項は「管理組合の目的の範囲内」だと結論付けた。

原告側は、自治会によるイベントやサークル活動は「管理組合の目的に含まれない」との主張も展開。だが判決は、自治会加入が建物等の管理に必要・有益である以上、自治会が管理組合の活動に含まれない他の活動を行っていた場合でも「自治会加入が管理組合の目的の範囲を逸脱することとなるものではない」と退けている。

管理組合代理人の梶浦明裕弁護士は「妥当な判決。イベント等管理組合のコミュニティ活動や自治会との関係は16年の国土交通省の国会答弁や見解で解決済みである。(区分所有者の)誤解に基づく提訴で残念だが、本判決も今後の現場の指針になるであろう」とコメントした。(マンション管理新聞 1212号)

(1面の続き)

注目されるのは、管理不全を防ぐなどの目的で三つの新たな財産管理制度の創設を提唱している点だ。所在が不明等の区分所有者が有する専有部分を管理する「所有者不明専有部分管理制度」に加え、区分所有者による専有部分管理が不適当で他人の権利・法律上保護される権利が侵害、または侵害の恐れがある場合管理人に管理をさせる「管理不全専有部分管理制度」を創設。同様の趣旨で共用部分を管理人が管理できない「管理不全共用部分管理制度」の創設も提唱している。(マンション管理新聞 1214号)

編集後記：マンション管理には建物・設備の管理業務は管理会社に委託は出来ても、委託の方針・内容は自分たち(管理組合)が主体的に決定して行くことが必要ですが、管理に関する専門的知識が必要なこと、及び手間暇がかかることから現実には管理会社に任せきりとなっているところが多い現状にあります。マンション管理の要諦は、区分所有者の皆さんが管理会社任せにせず管理に関心を持って「自分たちのマンションは自分たちで守る」との意識を持ち合わせ協力して行くことと言えます。専門的知識はマンション管理士等の外部の専門家を活用し、透明性高く経営感覚を持っての管理運営をして行くことが結局は近道だと思います(吉田)