

マンション管理士前島事務所通信

2014年(平成26年)1月25日
第00034号(隔月発行)

編集/発行者: 前島 英史
住所: 京都市下京区西洞院通花屋町上る
西側町483 六条荘1C
電話: 075-744-0918
URL: <http://www.mankan-maejima.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。

新制度の簡単な概念図は13年8月公表の国土交通省税制改正要望で示されていたが、今回の大綱では、「円滑化法の改正を前提に」とし、改正後を「建替え等円滑化法」と仮称している。

建替事業にも認定制度を設けることで既存不適格マンションに容積率ボーナスを付与できるようにする。建物敷地売却は認定化で全員一致が多数決議に緩和される。自治体による認定が出发点となる仕組みのため、売却する場合、区分所有者は改正円滑化法に基づき集会決議を行う。設立される「マンション敷地売却組合」は公益法人等とみなされ、収益事業以外の所得等は非課税扱いとしている。

敷地売却では売り渡し請求や分配金取得の仕組も用意。売却組合による「分配金取得手続開始」の登記や売り渡し請求行使で取得する区分所有権等の登記に対し、登録免許税を免税する。

認定建替えだけでなく、認定売却で施行者が取得する区分所有者が取得する区分所有権等に対しても不動産取得税は2年間非課税としており、売りやすさに配慮している。

建替事業にも認定制度を設けることで既存不適格マンションに容積率ボーナスを付与できるようにする。

建物敷地売却は認定化で全員一致が多数決議に緩和される。

自治体による認定が出发点となる仕組みのため、売却する場合、区分所有者は改正円滑化法に基づき集会決議を行う。

設立される「マンション敷地売却組合」は公益法人等とみなされ、収益事業以外の所得等は非課税扱いとしている。

認定建替えだけでなく、認定売却で施行者が取得する区分所有者が取得する区分所有権等に対し、登録免許税を免税する。

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

足場が外れない。通常年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、深刻さを増してきた。

◇ 東京都内の大規模修繕工事現場。昨秋9月に着工し、12月末に竣工する予定だったが、工期内に工事が終わらなかつた。当然1月に入っても足場は外れず、結局1月末まで工期を延長して対応する。工事の関係者は「9月の台風の影響で、丸2週間作業が滞った」と、工事が遅れた原因を説明する。

だが、台風の影響を受けたのは、何もこの現場だけではない。この物件で工期が遅れたのは、工期をぎりぎりで行っ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)

権利を売り渡すことによ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ない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)

「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」

「表面からの続き」
神奈川県内でも1カ月、工期の延長を決めた現場があった。元請けの工事関係者は「工事内容や職人の手配を考慮した上で、工期を組んだんですが」と悔しそうだが、実際には延長決定後、フル回転で工事を急ぎ、事前に決めた工期内にほぼ終了するめどが立ったが、「このままでは、現場は立ち行かなくなる」と、ため息をつく。延滞の理由は、やはり職人不足だ。
この元請け業者は職人不足を織り込み、あらかじめ職人を確保した上で工事に臨んだが、「直前に『やっぱり他があるのよ』ってね。ドタキャンですよ」と嘆く。待遇のいい現場に、職人が流れてしまった形だ。
「とにかく職人不足を解消しないといけない。職人全体の待遇を上げ、若い人がどんどん入ってくるようにしないと、業界全体が空洞化してしまう」

年末 工期守れぬ現場も

改修工事の中堅専門会社の役員は、改修工事の業界の今後を、そう展望して見せる。
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。
この役員は「マンションの大規模修繕は、どの現場も着工時期が一緒、ということが問題だ」と指摘する。
職人不足の現状は今後も続く、とした上で「これからは着工時期をずらして正月や夏の暑い時期にも作業をし

ていかなないと。もう職人が回らない」と訴える。別の専門会社の役員は「結局、正月までの工期を守る、足場を外す、といったことが工事業者の差別化につながる時代に入ってきている」と市況を解説する。
「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」
マンションの大規模修繕市場は拡大の一途が見込まれるが「改修業者にも勝ち組、負け組が出てしまう恐れがある」と、この役員はにらむ。
◇
管理組合にとっても、こうした状況は好ましくない。昨秋の大規模修繕では、大手と呼ばれる専門業者で工期が守れなかった事態が生じた現場はないようだ。だが、大手が引き受けられる現場数にも限界がある。利益率が低いなど「リスクがある」と判断されたマンションは、管理組合が望んでも中堅どころを含めて業者に敬遠されてしまう可能性がある。今後は十分にあるのだ。(マンション管理新聞 第 928 号より)

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

助を行っている点を評価し「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

読者の皆様、本年もよろしくお願ひします。バタバタとしているうちに1月も終わります。去年の10月に事務所移転をして、新しい環境で業務に取り組んでいます。今年に目標は、京都のマンション管理士事務所No.1になれるようより一層頑張っていきますので、応援よろしくお願ひいたします。