

政府は海外に住む分譲マンションの所有者向けに代理人による管理制度を創設する検討に入った。所有者本人が不在でも、代理人の判断で工事などで立ち入れるようにする。老朽化したマンションの増加に合わせ修繕工事の手続きを簡素にする。

法相の諮問機関である法制審議会で議論し、2024年をメドに区分所有法の改正をめざす。海外の投資家による物件所有や海外転勤が増えている、所有者が不在だったり、連絡が困難だったりする場合の手続きを求める意見があがっていた。いまも所有者が個別に委任契約を結んで代理人を置くことはできる。代

マンション管理 代理人制度

海外所有者に対応 修繕しやすく

政府、来年にも法改正

理で担える行為が法律上るようになるよう条項を加え明確でなく、実際は海外る案も議論する。所有者の所在が不明で合が多い。連絡が滞り、管理に支障が出た際の対応も検討する。裁判所がマンション管理が行き届かなくなる懸念がある。代理人を選任し、弁護士や司法書士、マンション念頭におくのが配管や配電網が老朽化し、共用管理士といった専門家が部分のみの修繕では効果が出にくいケースだ。個人が所有するそれぞれの不動産サービス大手C部屋にも工事を広げる必要がある。政府は法改正1年の日本での不動産投資により代理人の判断で専資のうち3割は海外投資有部分への立ち入りや工事ができるようにする。企業家の海外進出などにより一時的に海外の所有者にとって外に住む日本人も増えるは代理人を選任すること見込みだ。でマンション管理の手間を減らす。国内の代理人が代わりに管理費を支払え工事が必要になる。マンション全体の価値を維持するためには修繕

【日本経済新聞・5月28日記事より】

空き家活用促進法成立

管理不全は税優遇解除

空き家の発生を抑えて活用を促す空き家対策特別措置法などの改正案が7日の参院本会議で可決、成立した。窓や壁の一部が壊れるなど管理状態が悪い空き家について

税優遇の対象から外す。住宅相続の増加を見据え、空き家が生じないよう対策を強化する。

住宅用地には固定資産税を減額する特例がある。現行制度では倒壊する危険がある「特定空き家」について改善勧告に従わない場合、特例から除くことができる。

法改正ではその予備軍となる「管理不全空き家」を除外対象に加える。空き家が放置される前に所有者に適切な管理を求める。

市区町村から勧告を受けて従わなかった場合、住宅用地の固定資産税を最大6分の1に減額する措置を解除する。早めに

建物の解体や処分をしてもらい、防災や衛生面などで周囲に悪影響が及ぶことを防ぐ。

空き家の活用に向けて、市区町村が中心市街地や観光地などを「活用促進区域」に定める制度を設ける。土地の用途変更や建て替えをしやすくする。例えば住宅に用途が限られた区域でも、店舗やカフェなどに転用できるようにする。

賃貸や売却などを除いた居住目的のない空き家数は2018年時点で349万戸で過去20年間で1・9倍に増えた。対策を強化しなければ2030年には470万戸に膨らむ見通しだ。

日本経済新聞 2023年6月8日

【日本経済新聞・6月8日記事より】

「地域創生と金融」 脱炭素・地産地消を活路に

「守り」と「攻め」見極めて資金投下

適切な仕組み構築力ギ

証券化手法の発達で事業好機も拡大



【写真】池田謙彦(左から、奥行き)PWCアドバイザー・合同会社パートナー 公認会計士・税理士 鬼頭朱実氏

PWC税理士法人 公認会計士 税理士 鬼頭朱実氏
PWCアドバイザー・合同会社 パートナー 池田謙彦氏
池田 地方創生は、民間や外の新たな資金を呼び寄せ、地域を活性化させるのが目的です。...

「ファンド」×企業版ふるさと納税も妙策

池田 地方創生は、民間や外の新たな資金を呼び寄せ、地域を活性化させるのが目的です。...



【写真】寺田健二(左から、奥行き)PWCアドバイザー・合同会社パートナー 公認会計士・税理士 鬼頭朱実氏

寺田 地方創生は、民間や外の新たな資金を呼び寄せ、地域を活性化させるのが目的です。...

池田 「守り」の事例として、民間型社会を取り上げたが、デジタルの活用やエネルギーの活用による収益化が...

寺田 「守り」の事例として、民間型社会を取り上げたが、デジタルの活用やエネルギーの活用による収益化が...

鬼頭 地方創生は、民間や外の新たな資金を呼び寄せ、地域を活性化させるのが目的です。...

鬼頭 地方創生は、民間や外の新たな資金を呼び寄せ、地域を活性化させるのが目的です。...

マンション修繕 出席者の過半で

法制審議会(法相の諮問機関)は8日、分譲マンションの修繕などを住人が決議する際の要件を緩和する中間試案をまとめた。住人集会の決議を出席者の過半数の賛成で成立できるようにする案を盛り込んだ。老朽マンションの増加を見据え、地域の安全や景観に配慮した街づくりを促す。

7月にもパブリックコメント(意見公募)にかけ、法制審の部会で結果を踏まえた検討を進める。2024年通常国会に区分所有法の改正案の提出をめざす。

都市部で1970年以降に大量供給されたマンションの老朽化が社会問題となっている。修繕を怠ると外壁がはがれる事故や倒壊といった危険を招く。街の景観を悪くし、地域経済が後退する要因にもなる。

法制審が中間試案 決議要件緩和

老朽物件増加 見据え

法制審の中間試案はマンションの管理と再生の2つに焦点を当てた。管理を巡っては修繕などの決議を「出席者過半数」に変更する。欠席の

場合は委任状や議決権行使書による賛意表明がなければ反対として扱われているため、現状のままでは必要な決定ができない懸念がある。エレベーターの設置など建物の構造を変えるような大規模改修に必要な要件も緩和する。現在は所有者の4分の3以上の同意が必要だ。多数決割合を引き下げたり、出席者の4分の3で決めたりする案を記載した。

法制審中間試案のポイント		
管理	修繕などの普通決議	所有者の過半数→出席者の過半数
	構造を変える大規模改修	所有者の4分の3→割合の引き下げや出席者の4分の3
	海外居住者の専有部分	法律で代理人による管理制度を創設
再生	建て替え決議	所有者の5分の4→客観的理由があれば4分の3か3分の2
	全体のリノベーション決議	所有者全員→建て替えと同じ要件
	被災時の建て替え決議	所有者の5分の4→所有者の3分の2

は所有者の5分の4の同意を得なければ決定できない。所在不明者を決議の母数から除外することにも、多数決割合の緩和で2案を用意した。①4分の3に引き下げ客観的な理由がある場合は3分の2、②現行の5分の4を維持し客観的な理由がある場合は4分の3とした。客観的な理由には耐震性の不足や火災への安全性、外壁はげ落ちのおそれ、給排水管の腐食などを挙げた。どれを採用するかで複数案を設けた。国土交通省によると、築30年以上の分譲マンションは21年末時点で全国に249万戸。20年後にはおよそ2・4倍の588万戸になる見通しだ。

【日本経済新聞・6月9日記事より】

空き家改修費用1/3補助

国土交通省は空き家の活用に向けた支援策を拡充する。企業やNPOが手がける空き家のリノベーション（大規模改修）費用の3分の1を補助する。急増する空き家を放置すれば、防災や衛生面で地域に悪影響を及ぼす。危険を取り除き、中古住宅市場の活性化につなげる。

2023年度に空き家対策の事業を大幅に見直した。空き家を買収するなどして大規模改修した場合に要した費用を支援する。解体せずに住宅や施設として再利用することを想定する。取り壊し

国交省、企業やNPOに



空き家の増加は全国的な課題となっている

た場合は費用の5分の2を負担する。関係者の具体的な行動を促し、放置空き家を補助する。

地方自治体や物件の所有者が空き家の活用策を調べるための調査費用について、国が最大半額を増している。

中古物件市場を活性化

総務省によると、空き家は18年に全国で849万戸ある。このうち居住目的がなく、放置された空き家は349万戸に上る。適切に管理しなければ、放置空き家は30年までに470万戸と3割ほど増える見通しだ。

空き家が増えれば、倒壊する危険が生じる。周辺の景観や衛生状態を損ね、防犯面でも問題となる。

政府は対策を急ぐ。7日には空き家対策を強化する改正関連法が参院本会議で可決、成立した。

窓や壁の一部が壊れているような「管理不全空き家」について、税優遇の対象から外す。所有者に適切な管理を求めて建て替えなどを促す。

23年度税制改正では相対空家の発生を抑えるための特例も延長した。亡くなった親から家屋を相続した人が譲渡所得から最高3000万円を控除できる仕組みだ。23年末までの期限措置を4年延ばした。

日本の住宅全体に占める空家の割合は18年に13.6%。米国や英国、フランスなどはこれを下回るとされる。海外では中古住宅を改修して再販する「フリッパー」と呼ぶ事業者などが空家の増加を抑えている。

日本では子育て世帯向けの住宅需要が高まっている。官民が連携し、空き家を再生して流通させたい。官民が連携し、空き家を再生して流通させたい。

【日本経済新聞・6月15日記事】

管理不全で税特例解除

改正空家特措法 所有者に施策協力求める



6月7日、賛成多数により可決、成立した（参院本会議）

空家等の適切な管理と活用の促進を目的とした改正空家対策推進特措法が6月7日、成立した。同改正法は、「空家等活用促進区域」に関する制度の創設、適切な管理が行われていない空家等に対する措置の拡充、「空家等管理活用支援法人」の指定制度の創設等の措置を行うも

の。固定資産税の住宅用地特例を解除する措置も盛り込まれている。施行日は原則、公布の日から6カ月以内に政令で定める。

国内における居住目的のない「その他空家」は18年時点で349万戸とされ、20年間で1・9倍に増加。更に30年には470万戸となる見込みだ。改正法では、活用の難度も創設する。

管理の確保の観点からは、「特定空家」の除却等の更なる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する。

具体的には、所有者に対して現行の「適切な管理」に、「国や自治体の施策に協力する努力義務」を加えて責務を強化する。更に、活用拡大に向けて、地域の再生拠点や観光振興を図る区域等を「空家等活用促進区域」として指定できるようにすることに加え、市区町村長がNPO法人や社団法人等を「空家等管理活用支援法人」に指定する制

度も創設する。

管理の確保の観点からは、特定空家化を未然に防止するため、市区町村長は、放置すれば特定空家になるリスクの高い空家（管理不全空家）に対し、管理指針に即した措置の指導・勧告を可能にする。勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の住宅用地特例（6分の1等に減額）を解除することも盛り込まれた。また、緊急時の代執行制度を創設する等により、特定空家の除却等も推進していく。

同改正法をめぐっては5月12日に衆議院本会議を通過。6月6日に参院国土交通委員会採決が行われ、全会一致で可決。翌7日に参院本会議で賛成多数により可決した。

なお、附帯決議として「空家等活用促進区域の指定の基準や手順を明示するなど、必要な支援を行うこと」「管理不全空家等に該当する具体的な状態を示すこと」「市町村が空家等管理活用支援法人を積極的に利用できるよう支援措置及び予算措置を検討すること」など、16項目が盛り込まれた。運用に向けた基準の整備や市町村への継続的な支援などが求められている。

住宅新報

全管協 シンポジウム開催

新会長に三好修氏

「修繕共済活用を」

全国賃貸管理ビジネス協会（全管協）は6月7日、東京都千代田区のパレスホテル東京で「シンポジウム2023」を開き、新会長に三好修氏（三好不動産社長）を選任し、23年に渡り会長を務めた高橋誠



新会長に就任した三好修氏（右）と高橋名譽会長（左）

一氏は名誉会長に就任したと発表した。

冒頭、高橋名誉会長は、会員が事業を展開する上で管理戸数を拡大していくことの重要性を説明。更に、「協会として、賃貸物件オーナーの大規模修繕積立金が全額経費として計上できる『賃貸住宅修繕共済』を立ち上げた。これは皆さんの管理戸数拡大にも役立つ制度だ。協会が用意したツールを使って、しっかりとオーナーに説明してほしい」と新たな制度の活用を呼び掛けた。

その後、新会長に就任した三好氏が登壇し、同協会のこれまでの歴史を振り返り、「小さな事務所からスタートしたが、今では組織として大きく

なり、安定してきた。今後もこの勢いを落とさず取り組んでいきたい。修繕共済制度も柱の1つにしたいと考えている。ぜひ皆さんの協力をお願いしたい」とあいさつした。同シンポジウムではそのほか、会員表彰や基調講演が行われた。

【住宅新報・6月13日号記事より】