

旭川マンション管理組合 連合会ニュース

2024年5月27日(第4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
編集者 事務局長 佐々木 允

旭管連のホームページを開設しました

「旭川マンション管理組合連合会」とスマホやパソコンで検索してください。右上の三本線をクリックすると内容が表示されます。

全管連に正会員として入会しました

旭管連は、全管連（全国マンション管理組合連合会）に、正会員として入会を4月14日に申し込み、受理されました。全管連には、正会員と準会員の2種類があり、違いは会費が約2倍違う点と、準会員は、議決権と原則として役員になる権利がありません。

セミナー「コスト縮減につなげる維持管理」会場

7月28日（日曜日）午後1時30分からの標記セミナーにつきまして、第3号ニュースで、会場を誤って記載しました。お詫びして、訂正します。正しくは、会場は旭川市民文化会館（7条通9丁目）2階の第2会議室です。

大規模修繕工事見学会「ロジェエスト」(1-18)さん

2024年6月15日（土曜日）午前11時から、1条通18丁目の「ロジェエスト」（11階建・47戸・築35年）管理組合さんと施工会社の盛永組（賛助会員）さんのご厚意で、見学させていただくことになりました。旭川では珍しい設計監理方式です。事務局（32-8810）へ留守電かファックスでお申し込みください。

会員マンションの情報交流会

以前から、予告していました会員の「情報交流会」を開催します。総会議案書やニュースや便りなどを持ち寄り、管理費・積立金の基本的な情報、特に除雪費、エレベーターの保守料金、入居者の年齢、役員会の様子など、何でも交流したいと思います。

2024年7月13日（土曜日）午後2時から、事務局のロピア8条通り集会室で開催

会費納入のお願い…旭川信金の振り込み用紙で振り込まれる場合の振込先名義は
「トクヒ）アサヒカワマンションカンリクミアイレンゴウカイ」です。

私のマンション シリーズ 第2回

ロピア8条通りマンションのデーター (2024年5月1日現在)

住所 旭川市9条通20丁目1959番地の3

戸数 60戸、1996年3月新築(築28年)、11階一部9階建て、エレベータ3基

敷地 地積 2,995.80 m² (登記面積)

建築面積 745.27 m² (確認申請に基づく)

延べ床面積 5,576.71 m² (確認申請に基づく)

タイプ	間取り	戸数	専有面積壁芯(m ²)	管理費(円)	修繕積立金(円)
A	4LDK	11	82.52	8,300	16,500
B	3LDK	10	70.40	7,000	14,100
C	3LDK	10	73.31	7,400	14,700
D	3LDK	11	74.98	7,500	15,000
E	3LDK	9	70.40	7,000	14,100
F	3LDK	9	87.26	8,700	17,500
合計		60戸			

住居1m²あたり 管理費: 100円、修繕積立金: 200円

専用使用料

専用使用部分	数量(台・個)	使用料(台/円)
屋外駐車場(普通車)	63	5,000
屋外駐車場(軽自動車)	1	5,000
占有庭(104・105・106)	3	500
来客用駐車場	3	無料
トランクルーム	60	無料
駐輪場	40	無料

現在64台のうち62台使用、2台空きあり

除排雪費(シーズン契約): 高所作業人件費含む 643,000円

水道使用料: 貸与メーターのため、水道局で全戸検針・徴収を実施

ロピア8条通りマンションの将来

当マンションの解体費用を令和2年に見積もったところ、1m²2万円と言われており、延べ床面積5,576m²のマンション解体費用はおよそ1億1千万円となります。戸当たりおよそ183万円が必要となることから、マンションの終末期を見据え令和4年10月より修繕積立金の中から毎月2,000円/戸を50年間「解体費積立金」として別途積立てています。

今後50年間積立てると7,200万円となり、当初の解体費用には及ばないものの解体時の原資としては大きな金額になります。

現在の修繕積立金は8,500万円あり、1級建築士による簡易建物診断の結果、5年後(令和11年)2回目の大規模修繕工事を計画しています。

弁護士相談・・・相続放棄した元相続人から管理費等の請求書を送らないよう調停申し立て

1. 相談者

築30年、50戸のマンションの理事長と副理事長と管理会社の管理員

2. 区分所有の変遷

83.67m²の区分所有者が2023年10月に死亡。 新築購入時に住宅金融公庫から35年ローンで1,970万円を借り入れている。

ローン残高が600～700万円ほどあること (配偶者の話)

配偶者は、既に退去し、賃貸アパートに居住。

3. マンションへの滞納額

2023年10月から、管理費月6,600円、修繕積立金月18,730円、駐車場月8,000円、合計250,640円（8ヶ月間）

4. 相続放棄とその後の経過

相続人全員（配偶者と子と兄弟）が2023年11月、家裁に相続放棄を申述、受理されたことが確認されている。

2024年4月、配偶者名で、マンション理事長と管理会社の両者を相手方として、滞納額について、債務不存在確認の調停が申し立てられた。

5. 調停に対してどのように臨めばよいかを弁護士に相談。（会員は無料）

民法940条で相続放棄した場合の保存義務について、相続時に同居していた場合は、放棄の時に現に占有しているものは直接占有に該当し、カギを所持している場合は間接占有と言いますが、両者とも相続人（配偶者）は、相続放棄しても保存義務は負うことになります。しかし、請求書などの書面を受領する義務はないと思います。

また、管理費と修繕積立金は先取特権を有していますので任意売却でも競売等により競落されても他の一般債権者より優先的に弁済を受けられます。しかし、先取特権は抵当権には劣後しますので、住宅金融公庫の債権が優先となります。

調停には、期日に出席して、管理組合の考え方、すなわち管理費等を回収したい、住宅金融公庫はローン残高を団体信用保険（団信）で支払われているのではないか、競売よりも高く売れる可能性がある任意売却の相手方を探索したいので、これら滞納関係の情報を知りたいなどを率直に話すとよいと思います。

競売では、管理費等の滞納は、銀行の債権が優先されるため回収できないこともあります。住宅金融公庫が抵当権に基づく競売を申し立てるとすれば、時期はいつなのかは、管理会社に滞納額などの問い合わせがあるはずなので、それでわかると思います。

マンションの固定資産税はなぜ高いの？

2015年10月 会長 水島能裕

* 9年前に書いた文章ですが、内容は今（2024年5月）もそのまま当てはまります。

《あるご夫婦の会話》…(ここでの固定資産税には都市計画税を含みます)

妻：固定資産税の納税通知書がきたけれど、うちのマンションは40年もたつのに10万円を超えているなんて高くない？

夫：連合会のセミナーで聞いてきたんだが、木造1戸建てに比べ、マンションの固定資産税は新築当初から1.5倍くらい高いそうだ。最初の5年間は建物だけ半額だが、5年が過ぎると、20万円くらいになるそうだ。

妻：なぜ、最初から高いのかしら

夫：原因の1番目は、マンションは土地の割合が1戸建てに比べ10分の1くらいしかないことが大きい。住宅用の土地は固定資産税が6分の1に減額されているが、マンションでは、減額の恩恵がほとんど効いてこない。

妻：木造1戸建てに住んでいる知り合いの奥さんが、やはり築40年くらい経つそうですが、固定資産税は6万円を切るそうよ。

夫：原因の2番目は、建物の耐用年数がマンション60年、木造25年と、マンションが木造の2.4倍にもなっていることなんだ。大学の先生の調査では、実際にはどちらも全国平均で50年以上使っているそうだよ。しかも、この耐用年数がくれば、会計では最後はゼロに近くなるんだが、固定資産税では最後まで20%が残る仕組みなんだ。

妻：ウチなんか木造1戸建てが買えないのでマンションにしたのにね。

夫：原因の3番目は、木造にあってマンションにはない特例がいくつかある。マンションの延べ床面積には、廊下や階段や集会室などの共用部分が各戸に上乗せされているので、自分の住んでいる部屋の面積より3割くらい大きくなっている。さらに、物価水準補正率、設計管理費等補正率、積雪寒冷補正率があり、最大で4割も格差がつくようになっているんだ。

妻：どうしたらそんな格差をなくすることができるのでしょうか。

夫：格差に気付かず高い固定資産税を払い続けているマンション住人は“バカ”だ“お人好し”だとさえ言われているんだよ。

今、マンションを100年もたせようと頑張っているのだから、格差のある固定資産税を100年も払い続けるなんてできないよ。まず、共用部分の非課税を求めていくことだね。ある市では集会室は非課税、別の市では規約共用部分（集会室・トランクルーム・プレイルームなど）は最初から半額というところもある。

旭川市でも、マンションを一つの町内会として申請し、さらに集会室の非課税を申請すれば、区分所有者全員の固定資産税が年間2千円ほど安くなっている例がある。

もっと根本的には、マンション建物部分は、5年間の半額だけでなく、存続中は半額にするなどの要望を掲げて、世論や行政に粘り強く働きかけることだね。