

# 旭川マンション管理組合 連合会ニュース

2025年3月7日(第13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(080-1979-1147)
編集者 事務局長 佐々木 允(32-8810)

\*今回は、旭川初のタワマン入居開始、大規模修繕で談合、区分所有法改正案の閣議決定、などのニュースがありました。記事の見出しなど一部だけ引用して掲載します。

## 1. 旭川初のタワマン入居開始

### 日本最北のタワマン入居開始、1億円超えも13戸

毎日新聞 2025年3月2日 (一部引用)

### 大雪山系一望、旭川にタワマン完成、8割契約済

北海道新聞 2025年2月28日 (一部引用)

JR 旭川駅前に日本最北のタワーマンション「プレミスト旭川ザ・タワー」が完成し、3月1日から引き渡し、入居が始まった。北海道旭川市で初めてのタワマンという希少感に加え、1億円超えの部屋が13戸あるなど近隣で類を見ない高級志向。151戸のうちすでに約80%が売約済み。

建設した大和ハウス工業（大阪市）によると、購入者の約60%が50代以上、約40%が自営業。旭川周辺が約50%、その他の道内が約12%、東京などの道外が約37%、海外約1%。最高額の2億5000万円という最上階の南東角を含め完売を目指す。

契約者のうち、購入目的は実際に住むための人が6割の一方、セカンドハウス用が約3割、投資用が1割を占める。

## 2. 大規模修繕で、20社が談合繰り返す

### マンション修繕で受注調整か 長谷工系など立ち入り

日本経済新聞社 2025年3月5日 (一部引用)

### マンション修繕、1回1億円超 談合容疑

朝日新聞 2025年3月5日 (一部引用)

関東地方のマンションの大規模修繕工事で受注調整していた疑いが強まったとして、公正取引委員会は2月4日、長谷工コーポレーション傘下の長谷工リフォーム（東京・港）など工事会社約20社に独占禁止法違反（不当な取引制限）の疑いで立ち入り検査した。

公取委がほかに立ち入り検査したのは、YKK AP ラクシー（千葉県松戸市）、シンヨー（川崎市…旭川市内のマンションで、管理会社が選定して工事実績がある）、中村塗装店（東京・品川）、建設塗装工業（東京）など。

修繕は1戸あたり100万円程度の負担も珍しくない。その費用が談合により不当に高止まりしていた可能性があり、専門家は「信頼を搖るがす事案」と指摘する。

大規模修繕は、約13～約16年ごとに工事を繰り返し、1回あたりの費用は約1.2億～約1.5億円、1戸あたりの負担は約106万～約151万円。大規模修繕の施工会社などを対象にした国土交通省の調査（2021年）で、修繕工事のこんな実態が浮かんだ。

矢野経済研究所は、修繕工事の市場規模が2030年（5年後）には約8200億円となり、2022年（3年前）の約5700億円の1.4倍になると予測する。

### **3. 区分所有法など 23年ぶりの大改正**

#### マンション関連法改正案を閣議決定

NHK 2025年3月4日（一部引用）

#### マンション再生しやすく 法改正

日本経済新聞 2025年3月4日（図表のみ引用）

老朽化したマンションが増え続ける中、政府は、建物の管理や再生を円滑に進めるため、区分所有法などマンション関連法の改正案を3月4日の閣議で決定した。政府は、改正案を今の国会に提出（6月22日閉会予定）し、成立を目指す方針。

区分所有法などの改正案では、マンションの管理組合が建物の「取り壊し」や「売却」、「(1棟丸ごと)リノベーション」を行う際の決議について、これまで必要だった「全員の同意」を緩和し、「5分の4の賛成」でも可能とする。

また、所在がわからない所有者については、裁判所が認めれば決議の母数から外せる。この緩和は、従来から5分の4の賛成が必要な「建て替え」も対象となる。さらに、いずれのケースでも、耐震基準に適合しないなどの耐震性の不足や、外壁がはがれ落ちるなどの周囲への危険性がある場合は、「4分の3の賛成」に緩和される。

また、建物の管理に無関心な住民の存在が課題となっていることを踏まえ、「共用部分の重大な変更修繕」や「管理規約の変更」などの決議については、すべての所有者ではなく、委任状・議決権行使書を含む集会出席者の多数決で行えるように緩和する。

なお、一般の大規模修繕は、半数出席の過半数での多数決（普通決議）でよい。

一方、大規模災害の際に適用される「被災区分所有法」も改正し、建て替えや取り壊しの決議が従来の「5分の4の賛成」から「3分の2の賛成」に緩和される。

改正案では、危険性のある老朽化マンションに対し、自治体が管理状況などの報告を求めることができるようにするほか、建て替えや取り壊しなどの助言や指導、勧告を行えるようとする。

その上で、中野国土交通大臣は、マンションの建て替えや敷地の売却などの件数が、現状の470件（地震での建替えを除くと、2024年4月1日現在で297件）あまりから、改正法の施行から5年間で、1000件まで増えるよう取り組んで行く考えを示しました。

## 建て替えや再生を円滑にする

建て替え		1棟リノベや取り壊し
現在	所有者の5分の4以上の賛成	全員の賛成
改正後	5分の4以上	5分の4以上
問題あればなどに	4分の3以上	4分の3以上

## マンション関係の改正法案の概要

再生を円滑に	1棟リノベや取り壊しの要件を5分の4以上の賛成に緩和
	隣接地の持ち主に建て替え後の区分所有権を付与できるように
適正な管理	管理会社が身内企業に工事を発注する際には事前説明を要求
	分譲する不動産会社が管理計画を作成し国が認定する新制度
自治体の関与	外壁が崩れるなど危険な物件に自治体が報告を求められるように

## 4. 遺品部屋と空き家数の推移

平塚雄太 每日新聞 2025年2月28日

さくら事務所代表 長島修氏に聞く

ながしま・おさむ さん

1967年、東京生まれ。99年に個人向け不動産コンサルティング会社・さくら事務所を設立。不動産購入のノウハウなどを提供し、「マンションバブル41の落とし穴」(小学館新書)など著書は30冊以上に上る。

総務省の調査によると、日常的に利用されていない空き家の数は2023年に約900万戸と過去最多を更新しました。長期的にも空き家の増加は予測されています。

遺品整理や遺族間調整をしているうちに周囲に「ライバル」の空き家が増えて、売却が困難になる恐れがあります。リフォームをして賃貸物件にするにしても昨今の資材高騰の中では、支出した費用に対して利益を出す状態までいくには、いい条件の土地ではないと難しいと感じます。何かしら工夫をしたり、時間をかけたりし、努力しないと厳しい。

もちろん多くの方にとって、空き家はもともと仏壇や思い出の品が残る実家です。それぞれの向き合い方はあっていいと思います。ただ経済合理性だけで言えば、厄介な存在になりそうです。

# **5. マンション管理 無知につけこむ悪徳業者**

神戸新聞 2025年2月27日（一部引用）

マンション管理組合役員の担い手不足を受け、管理を管理会社に任せる方式が注目されている。住民の高齢化を背景に、負担の大きい理事会をなくし、専門的な知識のある業者に託す仕組み。管理会社は外部ではないので「外部管理者方式」ではなく「管理会社管理方式」と国交省では呼ぶことになった。

一方で、管理会社による関連会社への発注で修繕工事が割高になるなど、利益相反となる事態も指摘されている。専門家は「あくまで最後の選択肢にすべき」と安易な移行に警告する。

## ■新たな選択肢

国土交通省は2016年、マンション管理規約の標準モデルとなる「標準管理規約」を改正した。理事は区分所有者に限っていたが、第三者も理事に就任できると改めた。

外部専門家を管理者にして、理事会を廃止することも可能に。つまり、区分所有者が理事になる必要はなく、管理会社などに「丸投げ」できる仕組みだ。

## ■管理者を規約で固定

2022年、兵庫県内のあるマンションが外部管理者方式を採用し、管理会社の言われるままに規約を変えようとしていた。

管理会社が提案した管理規約の変更案には、驚きの一文が入っていた。

「管理者は〇〇〇とする」（〇は具体的な管理会社名）

会社名を明記していた。

この案がそのまま議決されると、管理会社を代えるには、管理規約を改正しなければならなくなる。

管理規約は住民たちに課すルールであり、意思決定の在り方も定めた「マンションの憲法」だ。

改正には総会で区分所有者の4分の3以上の賛成が必要となるため、ハードルが高い。

しかも、理事会がなくなるため、その決議を得るために話し合いも難しくなる。

管理規約に会社名を盛り込むのは、契約相手を変更しにくくする意図があると疑われる行為だった。

## ■ 「監視役」の削除

さらに管理会社の業務を監視する「監事」についての記載が、削除されていた。監事は、管理者を変更したい場合に総会を開くことができ、いわば管理会社への「歯止め役」となる。その大事な役職が、なくなっていた。

また、総会は区分所有者の5分の1の請求でも開くことができるが、その際に本人確認のために印鑑登録証明書の提出を義務付ける内容になっていた。

区分所有者に煩わしい手続きを強い、総会開催のハードルを上げていた。

これらが盛り込まれた管理規約は何十ページもあり、専門的な知識がないと詳細まで吟味することは困難だ。

管理会社は、区分所有者に知見がないことに乘じて十分な説明をせず、議論の開始からわずか半年ほどで重大な変更をしようとしていたという。

一部住民の反対により、管理会社名を明記した部分は削除され、「管理者は総会の決議によって選任し、解任できる」と変更された。

しかし監事の削除など、他の変更部分はそのまま総会で議決されたという。

## 6. 新築マンションの平均価格、6千万円超

朝日新聞 2025年2月27日（一部引用）



1億円を超える「億ション住戸」が入る建設中のマンション（中央）=2024年10月16日、高松市寿町 朝日新聞社

不動産経済研究所は2月26日、2024年に全国で売り出された新築マンションの平均価格が前年比2・9%増の6082万円だったと発表した。8年連続で最高値を更新し、1973年の調査開始以来、初めて6千万円を超えた。

建設費や人件費の高騰で、マンションの平均価格は全国で上がっている。地方の主要都市では、札幌市が前年比3・3%増の5145万円、仙台市が前年比27・2%増の5890万円、名古屋市が前年比8・3%増の4448万円、広島市が前年比31・8%増の5372万円、福岡市が前年比40・1%増の5598万円だった。

旭川市内のマンションでも、今年9月入居開始予定の「ロジェ プライムスクエア神楽」（神楽1条7丁目、クリスタル橋たもと）の3LDKで3790万円～4970万円と大部分が4千万円以上、4LDKの最高額は、5400万円となっている。

## 7. 千里ニュータウン、63年目で賃貸建て替え1万戸に

日本経済新聞 2025年2月20日（一部引用）

大阪府の吹田市と豊中市にまたがる千里ニュータウンで、老朽化に伴う建て替えで甦(よみがえ)った公的賃貸住宅が約1万戸となった。都市再生機構（UR）は2030年度までにさらに1700戸程度を新しくする計画だ。建て替えで余った土地に民間マンションが次々と建ち、人口回復につながってきた。この流れが続くかが街の活性化の鍵を握る。63年前の1962年にまちびらきした千里ニュータウンは、大阪府が千里丘陵に開発した日本最初の団地だ。

## 8. 孤独死は「悲惨なこと」か

井原裕・独協医科大学埼玉医療センターこころの診療科教授（一部引用）  
毎日新聞 2025年2月26日

孤独死は悲惨なものだという決めつけがあります。独協医科大学埼玉医療センターこころの診療科教授の井原裕さんに聞きました。【聞き手・須藤孝】

人間も生き物

——孤独死は異常なことなのでしょうか。

◆異常ではありません。孤独死する人は健康な人です。一人暮らしができるほどに健康なのです。寝たきりの人は孤独死できません。

死ぬ時には、病院のベッドで家族に囲まれて、辞世の言葉を残して息を引き取り、医師が厳かに「ご臨終です」と言い、家族が泣く、そんな感動的な場面を想像しがちです。

でも人間は、死が近づくと野生に戻ります。他者への配慮はしません。ドラマなどで描かれる臨終の場面は不自然です。

——人とのつながりは大切なことです。

◆人間は社会的な動物ですから、集団のなかでどう行動するかを意識しています。ふだんは周囲の人に配慮して生きています。

でも、死が近づけば、痛みもあれば、苦しみもあります。体力も落ちています。生命を維持するための最小限の努力だけをしようとします。

野生動物は死にそうになると身を隠します。体力が衰えるから、敵から食われないようになります。回復すれば隠れた場所から出てきますが、回復しなければそのまま死にます。ペットも元気な時は飼い主に愛想をふりますが、死ぬ時は隠れようとします。

人間も死にそうになると、持っていた社会性を捨てます。死ぬ際には他人に配慮しなくなります。死が近づいたことを感じると、他人を遠ざけようとします。体力を温存して、生命維持のための最小限の活動に限定しようとするのです。

### 自然な死に方の一つ

——人間も動物であることに変わりはないですね。

◆その通りです。死が近づくと野生に帰ります。孤独死は、動物の死に方のデフォルトの一つです。ヒトという動物にとっても、孤独死は、いたって自然な死に方です。

もちろん、一人で暮らすことには危険もあります。しかし、一人暮らしという選択を否定することは誰にもできません。

一人暮らしも、その結果としての孤独死も、異常だ、悲惨だと決めつけるわけにはいきません。孤独死をおしなべて哀れで惨めで氣の毒だと断定するのは失礼です。生きている人間が勝手に、ドラマのような美しい別れをイメージしているだけです。

ただし、マンションにおいては、夏季に長時間発見されないと、異臭が廊下までするようになり、周囲に迷惑が及び、マンションの取引価格に影響が出る場合もあります。(水島)

マンション相談は、32-8810（留守電になっていますが必ず折り返します）

または 080-1979-1147（水島）へ いつでも 電話ください。