

宅建・その他 関連法

- ・マンション建替え円滑化法
- ・土砂災害防止法
- ・空室対策特別措置法

◎マンション建替え円滑化法<H27改正>

耐震性不足の古いマンションの建替えや解体・敷地売却を促進することを目的とした改正。

【改正前】元々、建物の解体と敷地売却は、区分所有者等の全員の同意が必要だった。

しかし、「全員の同意」はとても難しく、なかなか実現できなかった。

【改正後】そこで、耐震性不足の認定を受けたマンションは、区分所有者等の5分の4以上の同意で、建物の解体と敷地売却ができるようになった。

※ 建替え決議は、従来と変更ありません。区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で、できるので留意要。

例題

Q マンション建替え円滑化法によると、次の文章が正しいかどうか教えてください。

耐震性不足による要除却認定マンション及びその敷地の売却は、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上の多数で、決議をすることができる。

A ○正しい。

除却＝解体です。「要除却認定マンション」というと難しく見えるが、要は、解体が必要と認定されたマンションのこと。

◎土砂災害防止法<H28改正>

・都道府県は、基礎調査(土砂災害の防止のための対策に必要な調査)を行い、基礎調査の結果を関係のある市町村(特別区を含む。)の長に通知するとともに、公表しなければならない。

例題

Q 土砂災害防止法によると、次の文章は正しいかどうか。

都道府県は、基礎調査の結果を関係のある市町村(特別区を含む。)の長に通知するとともに、公表しなければならない。

A ○正しい。

通知だけでなく、公表しなくてはなりません。

◎空室対策特別措置法<H28新設>

管理できていない空家がどんどん増え、いまや全国で820万戸にのぼる。建物の倒壊や火事、ゴミの不法投棄などが心配されている。空家は町の景観も損ねるので、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が新たに制定された。

- ・市町村長は、空家等の所在や所有者等を把握するため、必要な調査等を行うことができる。
- ・市町村長は、特定空家等(※)に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令ができます。さらに、行政代執行の方法により強制執行を行うことができる。
- ・特定空家等は、住宅用地に対する課税標準の特例の適用外となった。固定資産税の課税標準は更地と同じになったため、空家を解体せず放置するという節税方法は封じられたことになる。

例題

Q 空家対策特別措置法に関する次の記述は正しいか。

特定空家等が存する小規模住宅用地に対して課する固定資産税の課税標準は、小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格を6分の1の額とする特例措置を適用することができない。

A ○正しい。

特定空家等は、「住宅用地に対する課税標準の特例」を適用できない。