

平成30年度税制改正に関する要望 補足資料

平成29年8月

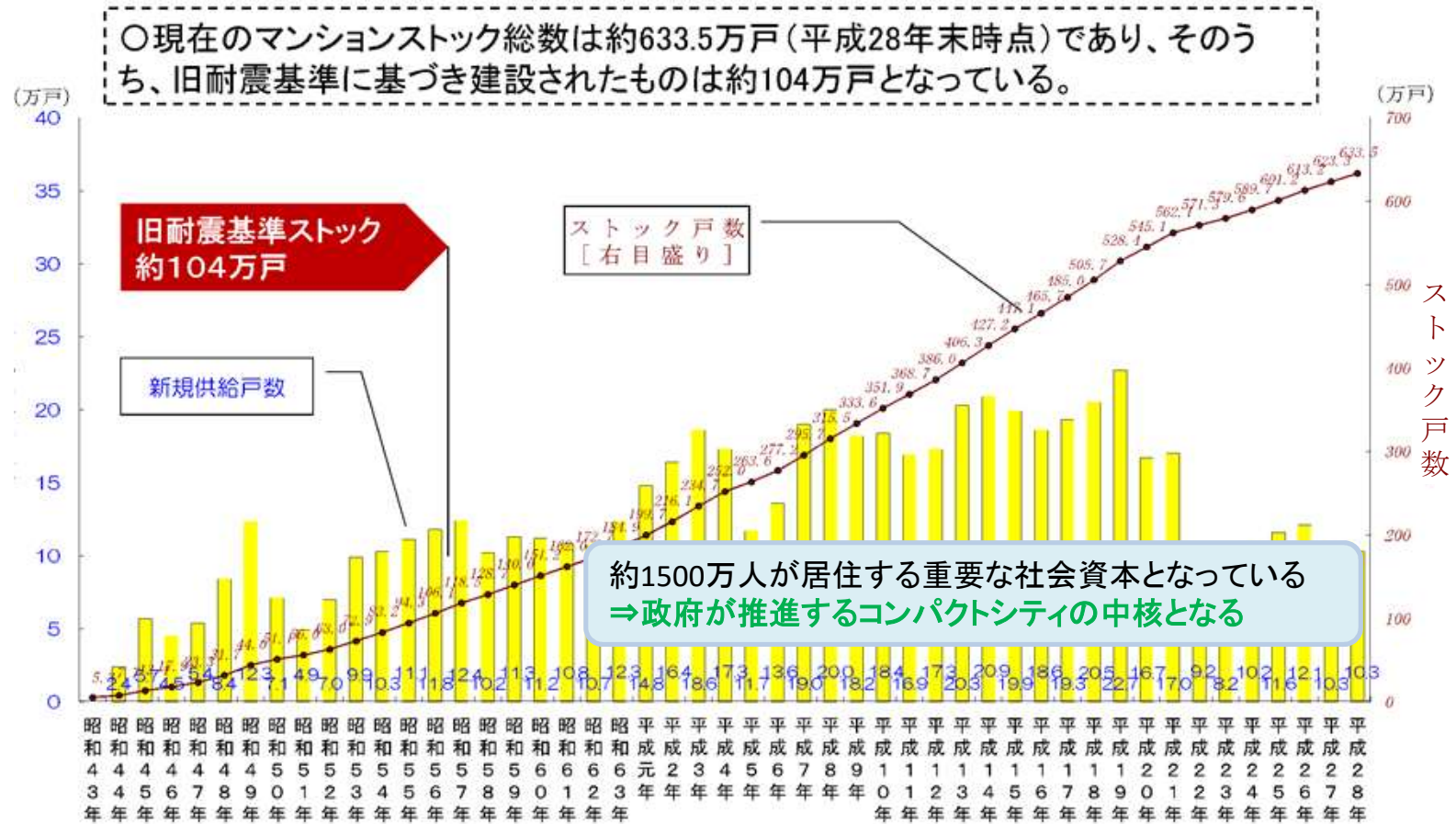


一般社団法人マンション管理業協会

要 望

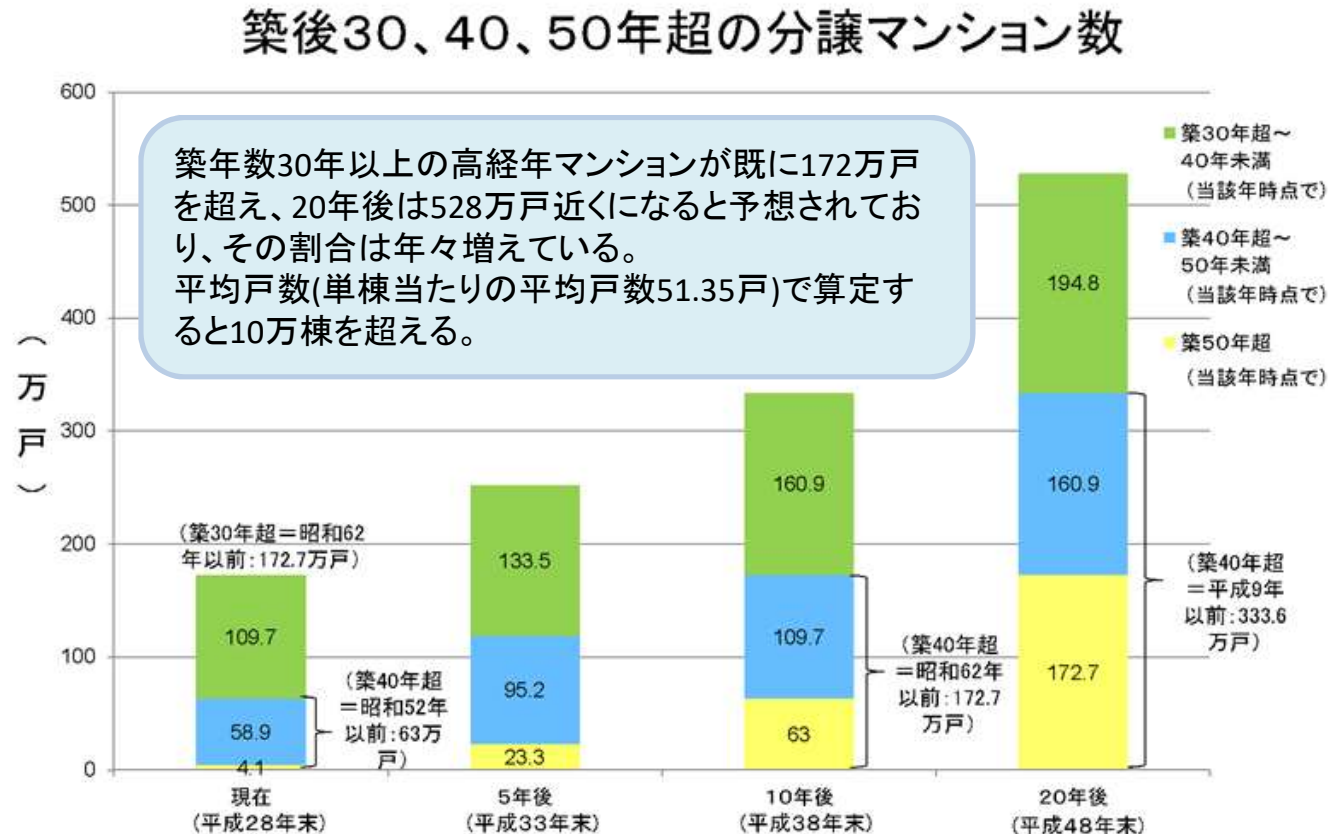
マンション管理組合が適時に適切な修繕等の工事が実施できるよう、経済的な支援につながる税制改正、またはこれに相応する措置をご検討いただきたい。

1. マンションのストック数の傾向-(1/2)



1. マンションのストック数の傾向-(2/2)

築後30、40、50年超の分譲マンション数



※現在の築50年超の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している築50年超の公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数
※5年後、10年後、20年後に築30、40、50年超となるマンションの戸数は、建築着工統計等を基に推計した平成27年末のストック分布を基に、10年後、20年後に築30、40、50年を超える戸数を推計したもの

図2. 築後30,40,50年超の分譲マンション数 平成28年末(国土交通省)

2. マンションの大規模修繕工事の現状-(1/5)

出典資料: 平成27年度マンションリフォーム工事調査報告書 (平成28年3月)

(一社)マンションリフォーム推進協議会 = REPCO

調査概要 マンション専有部分、共用部分工事(超高層マンション共用部分含む)
対 象 REPCO会員9社114件、当協会会員60社571件(共用部分)

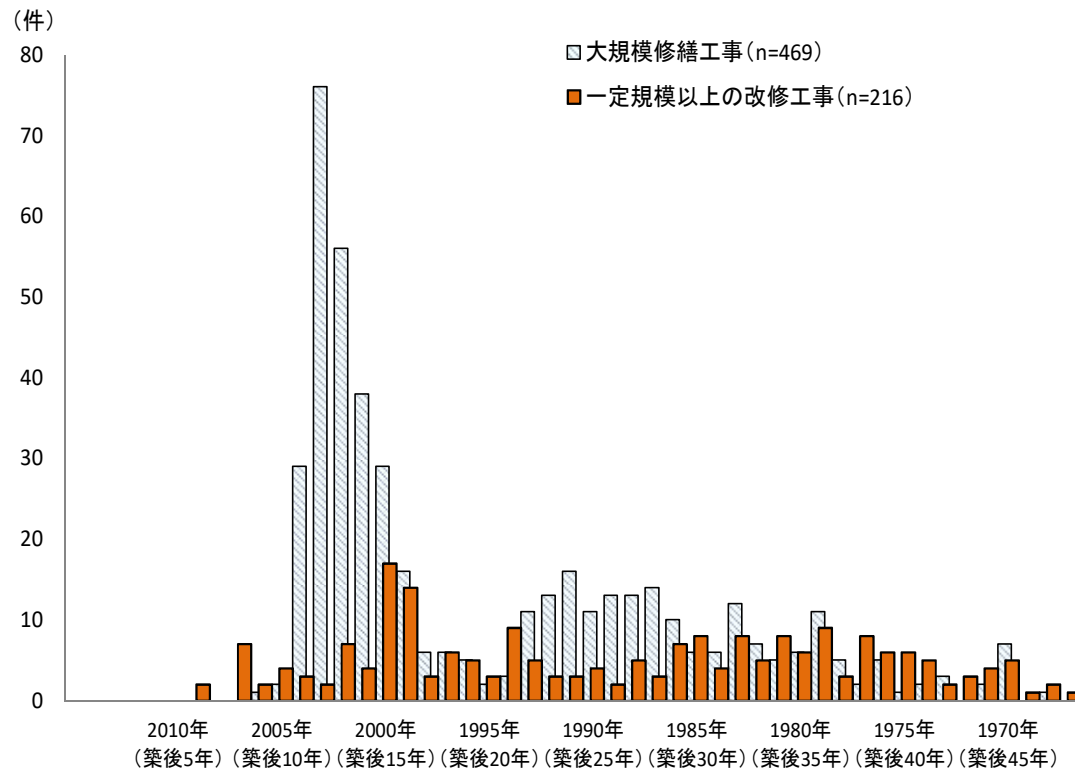


図3. 対象マンションの新築竣工年(築後年数)

大規模修繕工事
= 長期修繕計画の対象となり、仮設足場の設置を伴う工事

一定規模以上の改修工事
= 総工事費1,000万円以上で仮設足場の設置を伴わない工事

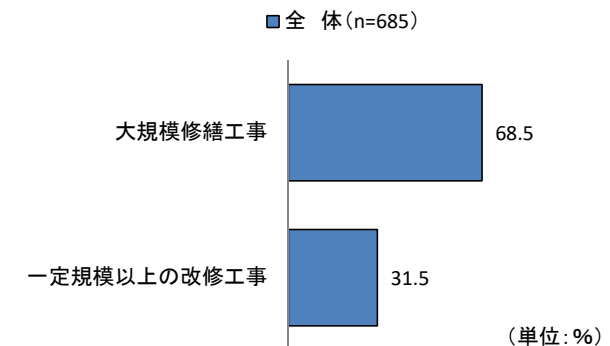


図4. 共用部分の工事内訳

2. マンションの大規模修繕工事の現状-(2/5)

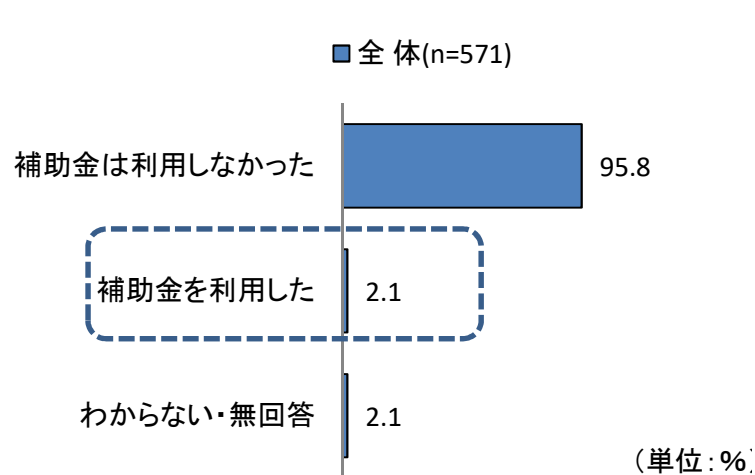


図5.補助金の利用

■ 利用した補助金の種類

※()内は回答件数

- ・高性能建材導入促進事業(補助制度)(5)
- ・長期優良住宅化維新事業(補助制度)(2)
- ・省エネ住宅ポイント制度(1)
- ・台東区 マンション計画修繕調査費助成金制度(1)
- ・スマートマンション導入加速化推進事業費補助金(1)
- ・住宅改造助成事業(1)
- ・住宅・ビルの革新的省エネ技術導入促進事業費助成金(1)

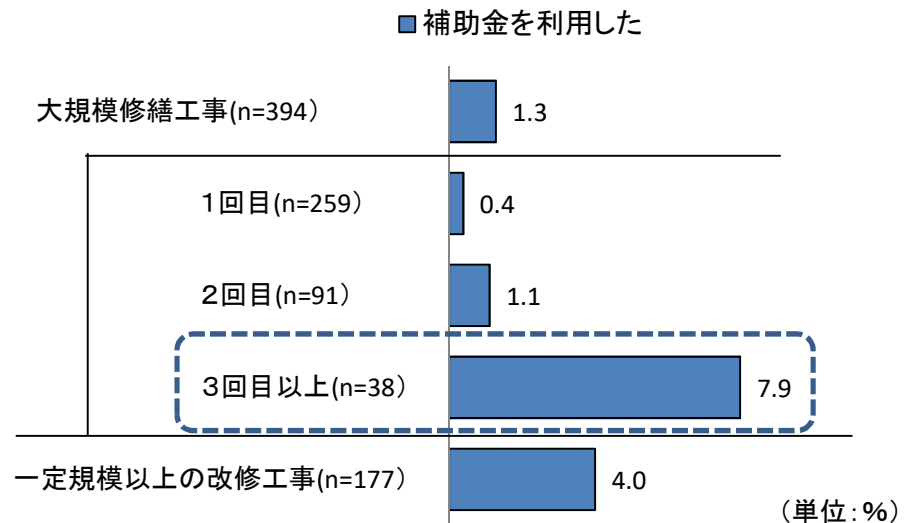


図6.補助金の利用率(工事種類別)

補助金の利用率は、全体で2.1%と低い。また、第3回目以上の大規模修繕工事が7.9%利用したとなっている。
→補助金の種類や制度が、「対象地域や対象工事が限定的」、「大規模修繕工事向きでない」といったことが、上記傾向の一因と想定される。

2. マンションの大規模修繕工事の現状-(3/5)

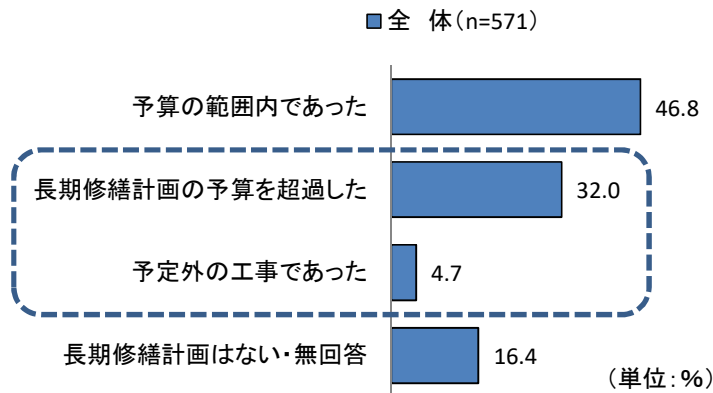


図7. 長期修繕計画と今回の工事との関係

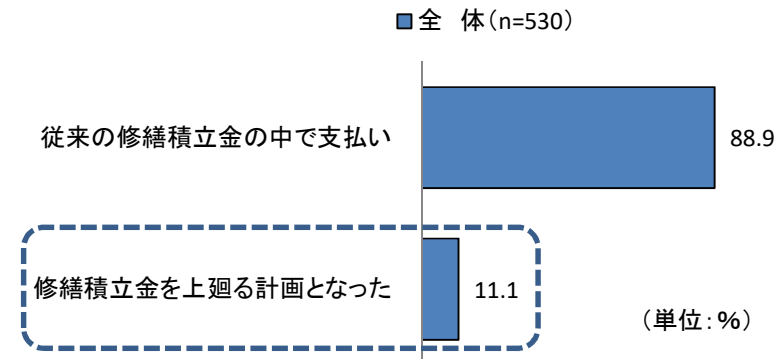


図8. 修繕積立金と今回の工事との関係

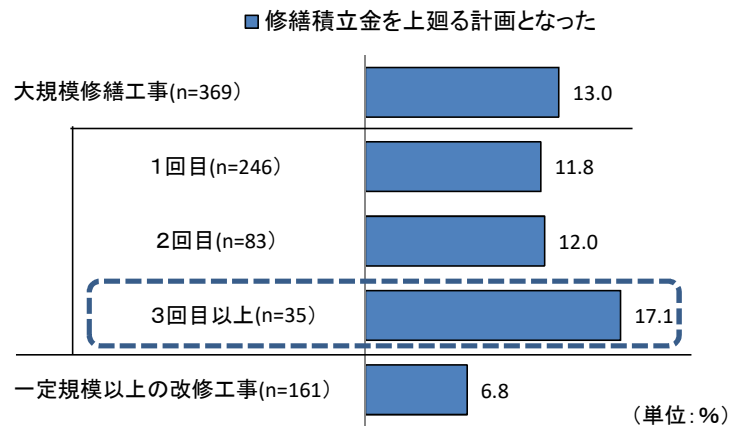


図9. 修繕積立金を上回る計画となった比率

図7.で「長期修繕計画の予算を超過した」が32.0%と、「予定外の工事」が4.7%と、40%近くの予算超過が発生しているという結果で、図8.9.では、「修繕積立金を上回る計画となった」が、11.1%で3回目以上の大規模修繕工事での比率が高い。
→高経年マンションほど、修繕計画内に収まらず、負担が重くなっている傾向が見られる。

2. マンションの大規模修繕工事の現状-(4/5)

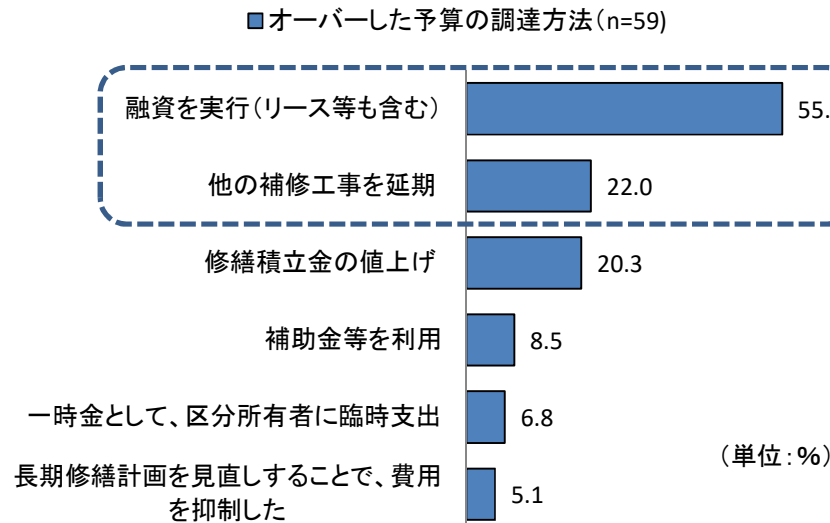


図10. オーバーした予算の調達方法

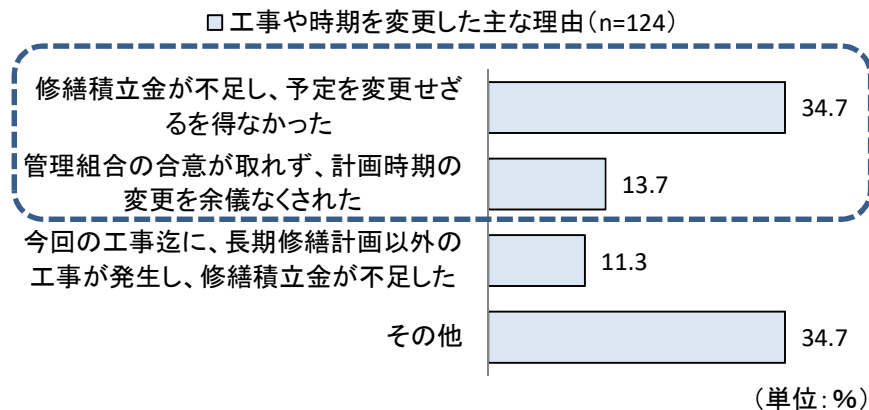


図11. 工事や時期を変更した主な理由

図10.のオーバーした予算の調達方法は、「融資を実行(リース等も含む)」が55.9%、「他の補修工事を延期」が22.0%。
図11.の、工事や時期を変更した主な理由は、「修繕積立金が不足」が34.7%、「管理組合の合意形成が取れず」が13.7%となった。

→修繕積立金不足への対応として、積立金値上げの比率が低いのは、負担増加への組合員の抵抗感があり、合意形成が難しいといった背景があると推測される。

2. マンションの大規模修繕工事の現状-(5/5)

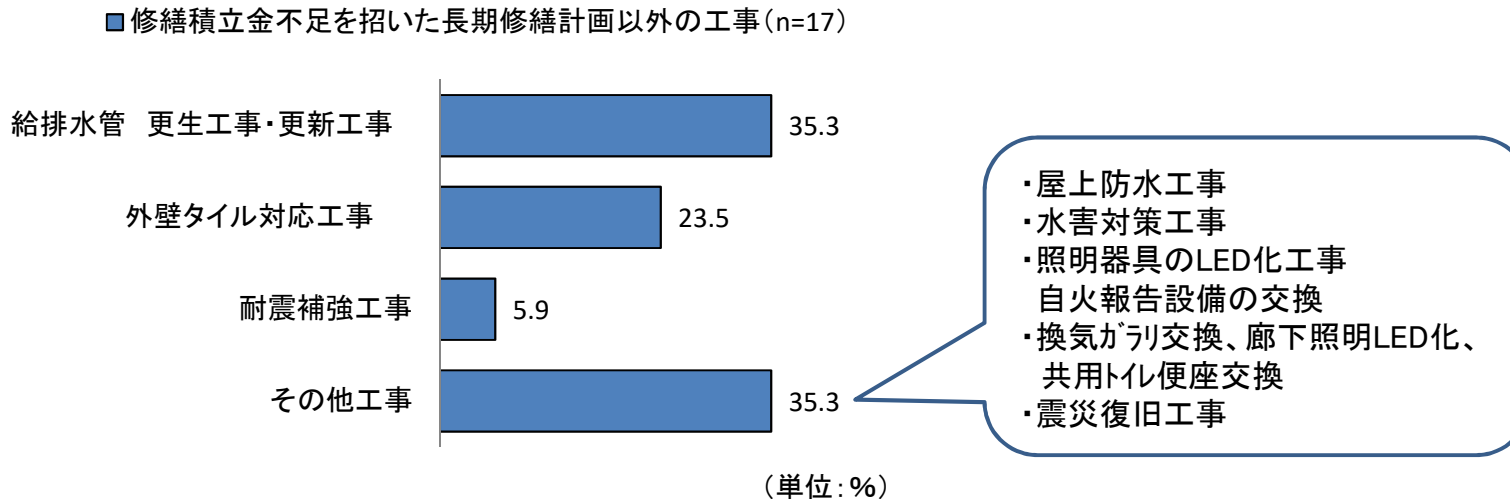
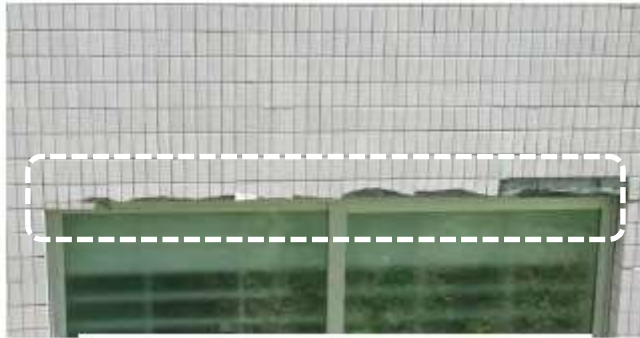


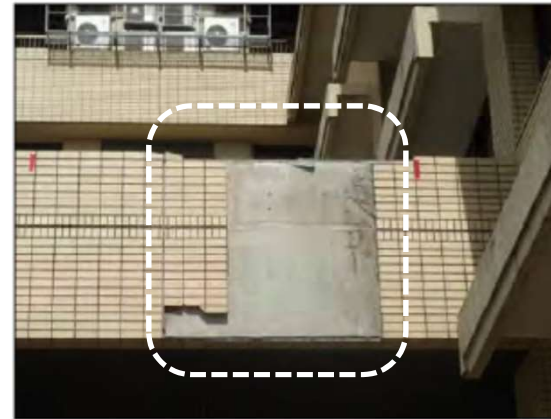
図12. 修繕積立金の不足を招いた長期修繕計画以外の工事

計画外の工事により、修繕積立金の不足に至った工事としては、「給排水管の更生・更新工事」が35.3%、続いて、「外壁タイル対応工事」が23.5%、「耐震補強工事」が5.9%だった。その他としては、水害対策、震災復旧、照明器具のLED化などが含まれている。
→多額の費用を要する工事が上位の大半を占めており、更にいずれも重要な生活インフラ、建物の安全性確保に欠かせない箇所という結果が示されている。

3. 共用部分の維持管理の重要性



【窓上部のタイルの破損・落下】



【外壁タイルの剥落】

図13. 修繕必要箇所イメージ写真 東北地方整備局 営繕とうほくより

【ポイント】

- ☛ 大規模修繕工事を定期的・計画的に実施することで、マンションの建物・設備維持管理により、ライフラインを確保し、破損や欠損などによる事故防止につなげることができる。
- ☛ 建物・設備の適時・適切な維持管理を行うことは、優良な住宅ストックを形成し、居住者のみならず近隣地域の住環境を保つのに必要不可欠である。

4. 大規模修繕工事の実施促進に向けて

【現状の問題点】

アンケート調査結果などから、マンションにおいて大規模修繕工事を実施するには、資金不足を生じている割合が高い。

これは、工事費用の高騰や消費税の増税、また計画外の修繕工事の実施が必要になるなど、元々の長期修繕計画では資金が足りないという状況に陥っている。

【課題】

- ・建物、設備の状態、組合資金の状況と将来を見据えて、適宜、長期修繕計画の見直しを行い、修繕積立金の金額設定の見直し(値上げ)が必要となる。
- ・資金の都合がつかない場合には、修繕工事の実施時期の見直し(延期)、修繕内容の見直し(スペックダウン)も避けられない。

【工事の実施促進策】

管理組合の工事を支援し、実施を促進するための税の軽減、また支払金額の軽減につながる措置として以下のような項目が考えられる。

- ① 仮設工事(足場費用)に対する助成
- ② ライフライン給排水設備工事に対する助成
- ③ 外壁タイル修繕工事に対する助成

良質な分譲マンションストック
の維持に寄与する