

国土交通大臣
石井 啓一 様

一般社団法人マンション管理業協会
理事長 岡本 潮

平成 31 年度（2019 年度） 税制改正・予算関連事項に関する要望

日本における分譲マンションは、2017 年度末現在 644 万戸を超え、推定で約 1,533 万人が居住しており、既に都市型の一般的な居住形態となっています。

2020 年には、分譲マンション総数の 4 割近い 235 万戸が築 30 年を超える見通しであり、老朽化の進む膨大な社会資本ストックとしてのマンションを、時代のニーズに合わせて永く快適に住み続けることを可能とする環境づくりは、より重要性を増してきます。

築後 30 年以上の高経年マンションの割合は年々増加しており、建物・設備の老朽化による修繕工事の増加に加えて、区分所有者の高齢化が急速に進行しています。

国土交通省の平成 25 年度マンション総合調査によると、分譲マンションでは、60 歳以上の世帯主の割合が 10 年前と比較して約 2 割増加し、世帯主の半数が 60 歳以上とされています。マンションへの永住志向の高まりも、高齢化の要因となり、年金収入で生計を立てる世帯が増加し、月ごとの修繕積立金や大規模修繕工事の実施に伴う一時金の支払いが困難になる等、費用負担の問題が深刻化しつつあります。

マンションは、建物・設備を良好な状態に維持するため、日常の設備点検や不具合箇所の小修繕に加えて、概ね 12 年ごとに大規模修繕工事を実施する必要があります。費用負担の問題の深刻化は、管理の主体である管理組合の資金不足を招き、建物・設備の老朽化への手当の遅れや放置といった管理不全、ひいてはスラム化に陥るマンションの増加が大変懸念されます。

そのため、こうした管理不全を予防し、円滑なマンション管理が継続されるために、管理組合の財源が適切に確保されることは喫緊の課題と認識しています。

マンションはいまや国民の 1 割強が居住する重要な社会資本であり、管理組合が自らのマンションの財産価値と居住価値を将来に亘って、維持・向上させていくことは、結果として国民の中長期的な経済的負担を軽減するものであり、その実現に向けては、国策による力強い後押しが必要と考えるところです。

私どもマンション管理業者は、管理組合を下支えし、適切な管理業務を推し進めることが役割と認識しており、その立場から、上記の背景を踏まえ税制改正や予算につきまして要望させていただく次第です。その実現につき格段のご高配を賜りますようお願い申し上げます。

1. 税制改正・予算要望の背景

分譲マンションは、先述のように今や644万戸、国民の一割超が居住する重要な社会資本であり、政府が目指すコンパクトシティの中核をなすものです。災害時には防災拠点となる等、地域における準公共財としての役割も担っています。

しかしながら、現在、マンションにおいては、二つの高齢化（建物の老朽化、居住者の高齢化）が進行し、建物・設備の老朽化等に伴う大規模修繕工事や改修等の増加による資金不足や区分所有者の高齢化による費用負担の問題が深刻化しつつあります。

将来的に、維持管理や修繕に停滞を来す老朽化マンションが増加し、例えばライフラインの劣化による電気や水道供給の停止、エレベーター設備が故障したまま放置されるといった、居住が不可能になるような環境の悪化、ひいては外壁やバルコニーの落下や、空き住戸の増加に伴う不審火や不審者の発生等、周辺環境にも悪影響を与える管理不全さらにはスラム化に陥るマンションの増加が懸念されるどころです。このような外部不経済の発生を早期に予防し、良質なマンションストックを維持していくための支援策が求められるところではあります。

(1) 修繕工事への支援の必要性

管理組合は建物を長期に亘って良好な状態に維持するため、計画的な修繕工事を適時適切に実施する必要があります。

修繕積立金は、そのための原資として、長期修繕計画等に基づき、20～30年先を見据えて計画的に積立てられており、マンションを所有している時期に工事が実施されるかいなかに関わらず、区分所有者の義務として管理組合に納入すべきものとされています。管理組合としては、将来的に過不足が生じないような金額設定をして、修繕積立金を確保していかなければなりません。

しかし、近年では、建設業の人手不足・建設資材の高騰などを背景とした工事費用の増加が、管理組合の資金不足を招き、その対応として、修繕積立金の増額や工事費用の一時金徴収など、各区分所有者の負担増加に繋がっており、特に高齢者世帯においては、この負担が困難となる可能性もあります。

増加の一途をたどる高経年マンションにおいては、建物・設備の老朽化等に伴う修繕工事の増加、区分所有者の高齢化による費用負担の問題が深刻化しつつあり、今後、管理不全さらにはスラム化に陥るマンションの増加が懸念されています。修繕工事が適切に行われず、例えば外壁やバルコニーの落下事故が発生してしまう等は、大変危惧されるどころです。

(2) 駐車場の適切な維持管理・空き区画対策等への支援の必要性

マンションにおける駐車場は、分譲計画時に自治体の定める駐車場付置率などに対応して、一定台数の駐車場の設置が求められています。

マンション標準管理規約第29条では、「駐車場使用料～（中略）～は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。」と規定され、駐車場の維持管理や計画修繕工事等マンションの適時適切な維持管理に充てるための重要な財源となっています。

竣工当初は一定の稼働率があるものの、徐々に稼働率は低下する傾向にあり、特に近年は、次のような理由から、マンション敷地内駐車場の利用者離れが進行しています。

【利用者減の主な要因】

- ・居住者の高齢化やカーシェアリングの普及などによる車離れ
- ・駐車できる車両のサイズや重量の制限による外部駐車場への流出

マンションを維持管理してゆくためには多額の修繕費用等を要し、これらを負担するのは管理組合です。空き駐車場が増加して、当初見込んでいた収入が確保できなくなると、マンションの適時適切な維持管理が困難となる他、必要な計画修繕工事等の延期、縮減も危惧されます。

特に、機械式駐車場については、設備の機能維持さらに安全対策が重要であり、故障や老朽化のリスクに備えるため、定期的な維持管理や修繕工事の実施が必要不可欠です。駐車場収入だけでは修繕費用を賄えず、また、設備を撤去して更地にしようにも多額の費用がかかる現状では、維持管理の停滞は、設備の老朽化を招き、安全性の問題やひいては、機械式駐車場が不良設備として放置されることも懸念されるどころです。

また、修繕積立金の一助とするため管理組合が、携帯電話の急速な普及に伴う通信網の整備に協力し、建物の屋上にアンテナ基地局を設置するケースがあります。しかしながら、通信事業者からの設置要請にも関わらず、税務手続き等の煩わしさから基地局の設置を敬遠する管理組合もあります。

これは、マンションの建物構造の優位性を有効活用した通信状況向上の促進を、現在の税制が妨げる要因になっているものと懸念されます。

2. 税制改正・予算要望

(1) 大規模修繕工事にかかる消費税の軽減税率の適用またはこれに相応する措置

消費税は2019年10月より増税の予定がありますが、管理組合の長期修繕計画の中では未確定の増税分まで見込んでいないのが一般的です。

修繕積立金によるマンション共用部分の修繕工事の市場規模は、年間6,000億円を超え、実施予定の消費増税(2%)の影響により、約120億円の消費増税分が修繕工事費にプラスされることとなります。今後、大規模修繕工事の実施時期を迎えるマンションは全国で110万戸(17,860組合)/年と推計され、2%の増税により1管理組合あたり約67.2万円/年、戸あたりに換算すると10,900円/年の負担増となります。また、修繕工事の工事費は値上げ等により増加していく見込みであり、管理組合が支出する工事費は計画よりも増加して、工事が適時・適切に実施できなくなるケースもありえます。加えて、近年、工事費の上昇が常態化しているため、複数の要因による支出増の可能性があり、管理組合の運営に大きな影響が出るのが危惧されます。

つきましては、大規模修繕工事にかかる消費税の軽減税率の適用等、管理組合

に対する経済的支援により支出が抑えられることは、安全かつ安心して長く居住するために必要な修繕工事を適切な時期に行いやすくなるという点において有効なものであり、大規模修繕工事にかかる消費税の軽減税率の適用またはこれに相応する措置について要望します。

(2) マンション修繕積立金支払い額に対する所得税額控除制度の創設

適時適切な修繕工事の実施を後押しするために、各区分所有者への直接的な経済支援により、修繕費用の支出に対する負担感を緩和させる方策も考えられます。

つきましては、計画修繕工事において区分所有者の負担する修繕積立金に対する支援策として、修繕工事金額を各区分所有者の負担割合に戻して、リフォーム減税の対象とする所得税額控除制度の創設を要望します。

とりわけ高経年マンションにおいて、建物・設備の経年劣化による事故等の発生防止、スラム化の抑止、良好なマンションストックの確保を図るための対策として早急な取り組みが必要です。一定年数を経過した分譲マンションを対象とし、長期修繕計画にもとづく修繕工事について(マンション生活の維持に不可欠となるライフラインに関するもの等)の条件を付することも考えられます。

(3) マンションの共用部改修促進のための補助制度の拡充

管理組合は建物を長期に亘って良好な状態に維持するため、計画的な修繕工事を実施する必要がありますが、近年では、建設業の人手不足・建設資材の高騰などを背景とした工事費用の増加が、管理組合の資金不足を招き、その対応として、修繕積立金の増額や工事費用の一時金徴収など、各区分所有者の負担増加に繋がっています。

つきましては、既存の助成制度のより一層の普及促進のための要件緩和、ならびに、大規模修繕工事への補助金の適用や資金の借入れを利子補給の対象とすることを要望します。また、後掲(4)に関連して、マンション付設の機械式駐車設備の撤去・平面化等の改修工事に対する助成制度の創設についても要望します。

(4) マンションにおける収益事業(駐車場業等)の所得に対する課税の減免措置

駐車場はその性格上、人身の安全への配慮が不可欠であり、削減できる維持・修繕費には限界があります。特に都市部を中心に多く見られる機械式駐車場では、利用者減少への対応として設備の撤去やピットの埋め戻し等を行うことは、多額の費用を要するため容易には実施できず、管理組合としては、安全対策のため、やむなく経費をかけて維持管理を継続せざるを得ない事情があります。

加えて、1.(2)で述べたように、駐車場使用料はマンションの適切な維持管理に充てるための重要な財源となっており、駐車場収入の減少(=修繕積立金の減少)に歯止めをかけ、必要な維持経費の確保に資するため、立地等の面から居住者以外の利用が見込める管理組合では、空き区画の外部貸しが選択肢の一つとなっています。

しかしながら、収益事業にかかる所得に対しては、所得税等の税金が賦課されるため、諸費用を差し引けば実利は少額となり、有効に活用されていないという

実態があります。そのため、管理組合の修繕積立金の確保につながる駐車場の外部貸しを後押しする支援策が望まれます。

つきましては、休眠地ともいえる空き駐車場の有効利用を促進するとともに、得られる収入を、駐車場を含むマンション全体の適時適切な維持・修繕の実施等に資するため、マンション管理組合が行う収益事業(駐車場業)の所得に対する課税の減免措置を要望します。

また、同様に収益事業に該当するもののひとつとして、管理組合が通信事業者から要請を受けて、携帯電話基地局としてアンテナをマンションの屋上等の敷地内に設置し、当該事業者から敷地の使用料を収受するケースがあります。この収入は、収益事業(不動産貸付業)に該当するとされています。しかしながら、携帯電話による通信は、現在の社会に欠かすことのできないインフラであり、今後の5G通信の普及においても益々重要になると考えられます。

つきましては、マンションという建物の優位性を有効活用し、基地局の設置により社会の通信基盤を担っていることも考慮し、駐車場使用料と同様、修繕積立金の確保に資するため、かかる収入については減免措置の対象とすることを要望します。

3. その他要望

単身者世帯や核家族世帯の増加、共働き家庭の増加といったマンション居住者の生活形態の変化(日中の不在住戸の増加)に伴い、インターネット通販等を利用するマンション居住者も多くなり、加えて、郵便受箱に投函できない形状の宅配物が増加し、宅配業者が再配達を余儀なくされることが、社会問題にもなっています。

(1) 大型の郵便受箱設置・宅配ボックス設置のための補助制度の創設

今や共働きの家庭が主流となっており、インターネット通販等の急速な拡大により、郵便物や荷物が大型化し増加する一方、自宅を留守にしていたため、郵便物や荷物を郵便受箱に投函できずに持ち帰り、再配達するといったことが急増しています。また、居住者にとっても再配達の手続きや、郵便物や荷物を受けとるために在宅の必要があるなどの手間がかかっており、大型の郵便受箱・宅配ボックスの設置促進は、再配達の減少につながることから、働き方改革の実現・物流生産革命の推進にとっても重要なことだと考えます。

つきましては、自宅を留守にしているにもかかわらず、郵便物や荷物を受けとることができる大型の郵便受箱・宅配ボックスの設置のための補助金の適用を要望します。

以上