

令和2年8月5日

報道各位

一般社団法人マンション管理業協会

「マンションの適正な管理を確保するための方策に関する要望」について

一般社団法人マンション管理業協会（所在地：東京都港区、理事長：岡本 潮）は、「マンションの適正な管理を確保するための方策に関する要望」を、赤羽国土交通大臣宛に提出しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

◆要望の趣旨

マンションのストックは、約665万戸に達し、20年後にはその半数を超える384万戸が築40年超となる見込みであり、建物および居住者の高齢化による修繕資金不足と役員のなり手不足から、管理不全や劣化によるマンションの資産価値・居住価値の下落、そして外部不経済に繋がっていくことが懸念され、以前にも増して適正な管理が実施される方策が求められております。

こうした中、先般公布されました「マンションの管理の適正化の推進に関する法律の一部を改正する法律」において、行政による指導や助言に加え、区分所有者の自主的な取り組みを促す「管理計画認定制度」が策定されることとなりました。

当協会では、マンション管理に関わる業界団体へ呼びかけのもと、マンション管理適正評価研究会を発足させ、「管理の適切性が市場で評価される仕組み」を公表いたしました。

当仕組みは、個々の管理組合の管理状況と、独自の基準に基づく評価【仮称「マンション管理適正評価制度」】の結果を市場（中古マンション購入検討者等）に開示することで、適切な管理を実施しているマンションが市場で評価されるというもので、両制度の相乗効果に加え、今回の要望（税制改正、金融支援等のインセンティブ）により、更なる好循環が創設されるものと考えます。

◆要望書の概要

【I】マンションの適正な管理を実現するための方策

1. 適正な管理に取り組むマンションに係る優遇措置

(1) マンション共用部分リフォーム融資における優遇措置

【要望内容】

- ・管理状況について一定基準をクリアし、適正な管理を実施するマンション、および情報開示に取り組むマンションへの優遇措置として、マンション共用部分リフォーム融資の金利や保証料の優遇措置を検討する。

(2) 中古物件購入時の所得税および固定資産税の特別減税制度を創設

【要望内容】

- ・管理状況について一定基準をクリアし、適正な管理を実施するマンション、および情報開示に取り組むマンションへの優遇措置として、中古物件購入時において、所得税の控除、固定資産税・贈与税の減税を適用する制度の創設を検討する。

(3) 区分所有者が管理組合に納入する管理費・修繕積立金の負担軽減等の措置

【要望内容】

- ・区分所有者が管理組合に納入する管理費および修繕積立金について、その負担が軽減され、適時適切な管理組合資金の確保に資する、税制優遇等の制度の創設、またはこれに相応する措置を検討する。
- ・情報開示に取り組む優良な既存マンションに対する制度上のインセンティブ措置について検討する。

【Ⅱ】マンションの適時適切な修繕を実現する方策

1. リフォーム減税制度の改正について

【要望内容】

- ・現行のリフォーム減税制度について、一般的なマンションにおいても適用可能となるよう、最低床面積および最低工事費の要件を引き下げる。

【Ⅲ】適正な管理組合運営を担保するための法関連の見直しに関する要望

1. ITを活用した総会開催を可能とする法解釈の明確化

【要望内容】

- ・Web会議システム等を活用した総会開催を可能とするため、法解釈を明確化する。
 - ① 総会会場が実在せず、総会招集者(理事長)を含む区分所有者全員が、Web会議システム上で出席する場合。
 - ② 実在する総会会場の場に、総会招集者(理事長)を含む区分所有者が参集するが、Web会議システム上での出席も可能とする場合。

2. 重要事項説明における同一条件の対象追加

【要望内容】

- ・国総動第309号において示されている「従前の管理受託契約と同一の条件」について、次を対象として追加する。
 - ① 管理組合の都合により、管理事務の内容および実施方法を「縮小」する場合。
 - ② マンション管理業者の住所が変更となる場合。

3. 管理業務主任者証の再交付

【要望内容】

- ・管理業務主任者証の登録事項変更や亡失等による再交付に約1ヶ月の期間を要しており、実務上で支障をきたしているため、即日交付、若しくは、手続

期間中に有効となる主任者証の代用書類を発行する。

4. 従業者証明書の記載項目

【要望内容】

- ・ 現行の従業者証明書の別記様式第 29 号にある、生年月日の記載に従業者のプライバシー保護の観点から非掲載とする。

◆提出状況

令和 2 年 8 月 4 日、国土交通省 住宅局 市街地建築課長、および不動産・建設経済局 参事官に対して、川田副理事長（業務・税制委員長）、より要望書を提出しました。



左：マンション管理業協会
川田 業務・税制委員長
右：国土交通省 住宅局
宿本 市街地建築課長



左：マンション管理業協会
川田 業務・税制委員長
右：国土交通省 不動産・建設経済局
倉石 参事官

【資料リンク先】

要望書面を協会ホームページに掲載しています。

<http://www.kanrikyo.or.jp/news/20200804gyoumu.html>

以上

一般社団法人 マンション管理業協会

所在地：東京都港区虎ノ門 1-13-3 虎ノ門東洋共同ビル 2 階

理事長：岡本 潮

設立：昭和 54 年 10 月

会員数：360 社（令和 2 年 7 月 31 日現在）

本件お問い合わせ先：一般社団法人マンション管理業協会 03-3500-2721（担当：時安、戸張）