

管理協03-093

令和3年8月26日

国土交通大臣
赤羽 一嘉 様

一般社団法人マンション管理業協会
理事長 岡本 潮



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

マンションの高齢化は加速度的に進んでおり、現在のマンションストック約半数(384万戸)が、8年後の令和11年末には築30年超となり、さらに10年後の令和21年末には、築40年超となる見込みであり、建物の高齢化による修繕工事の増加により、より多くの修繕資金を調達することが必要です。

また、永住志向の高まりにより、マンションの高齢化は区分所有者の高齢化に繋がり、築40年超のマンションでは、区分所有者の大半が、年金生活者となる可能性があり、修繕積立金の増額はかなり厳しいと言えます。

修繕積立金の不足は適正な管理・修繕工事の未実施に繋がり、マンションの資産価値の低下だけではなく、建物の劣化に伴う安全や美観の周辺への影響、さらに空き家が増加することによって、マンションのスラム化が進行すると、地域住民や地域産業にも影響を及ぼすことが考えられます。

こうした中、先ほど公布されました「マンションの管理の適性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」が策定されました。

当制度に加え、当協会の「マンション管理適正評価制度」を定着させることで、さらなる好循環が創設されるものと考えます。

この度、当該仕組みに係るインセンティブ（税制改正、金融支援等）について、また、昨年度も要望しましたマンション管理適正化法の履行に関する実務レベルの改善策につきましても、要望させていただきましたので、その実現におきまして格段のご高配を賜りますようお願い申し上げます。

【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) 管理計画認定制度認定マンションならびにマンション管理適正評価制度情報開示マンションへの優遇措置

《要望内容》

- ・管理計画認定制度（適正化法）の認定マンションならびにマンション管理適正評価制度情報開示マンションに対するインセンティブとして、対象区分所有者の固定資産税の優遇、及び対象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。

《理由・背景》

当協会の「マンション管理適正評価制度」評価基準には、国土交通省作成のマンション標準管理規約に準拠、規約に基づく総会の開催、各種点検等の実施、長期修繕計画の有無の他、管理費会計、修繕積立金会計、及び計画修繕工事の資金計画の状況などの財政状況が含まれており、一定以上の評価を得たマンションについて税制優遇することは、優良な住宅ストック形成に資すると言える。

また、地中に埋設された給水管は、戸建て住宅は私道を含む敷地内の止水栓までを行政の費用負担において維持管理を行うが、マンションでは、敷地内最初の止水栓から各住戸までの水道管は各区分所有者が納入した管理費や修繕積立金で修繕を実施しており、行政の支出削減に貢献していると言える。

特別減税（所得税・固定資産税・贈与税）について（イメージ）

	新築住宅		既存住宅				
	長期優良住宅	一般住宅	情報開示(※2)		管理計画認定(※1)	長期優良住宅	一般住宅(耐震)
			評価 S、A、B(※3)	評価 C、D(※3)			
所得税控除	★★★	★★	★★	★	★	★★★	★
固定資産税減額	★★★	★★	★★	★	★	—	—
贈与税	★★★	★	★★	★	★	★★★	★

★が多いほど、控除額が高額、または減税率が高い、ことを意味しています。

※1 「管理計画認定制度(適正化法)」に認定されたマンション

※2 当協会「マンション管理適正評価制度」にて、市場に管理状況情報を開示したマンション

※3 ※2の内、同仕組みの「マンション管理適正評価制度」において、高評価「S」「A」「B」、または「C」「D」評価のマンション。

(2) 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、及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。

《理由・背景》

- ・当協会の「マンション管理適正評価制度」評価基準には、国土交通省作成のマンション標準管理規約に準拠、規約に基づく総会の開催、各種点検等の実施、長期修繕計画の有無の他、管理費会計、修繕積立金会計、及び計画修繕工事の資金計画の状況などの財政状況が含まれており、一定以上の評価を得たマンションについては、金融機関における優良融資先とも言えます。
- ・上記観点から、マンション共用部分リフォーム融資の保証料の免除または（公財）マンション管理センター指定の「特定管理組合」に該当させる。
- ・上記観点から、マンション共用部分リフォーム融資の金利をマンションすまい・る債積立管理組合と同じに、既にマンションすまい・る債積立管理組合は、更なる優遇金利を適用する。

マンション共用部分リフォーム融資時の優遇措置について（イメージ）

		情報開示※2)		管理計画 認定 ※1)	みらいネット登録 および 耐震・省エネ・バリ アフリー工事
		評価 S、A、B ※3)	評価 C、D ※3)		
保証料	保証料の免除	○	—	—	—
	特定管理組合(約1.25%)		○	○	○
	一般管理組合(約1.56%)	—	—	—	—
融資金利の優遇		○	—	—	—

※1 「管理計画認定制度(適正化法)」に認定されたマンション

※2 当協会「マンション管理適正評価制度」にて、市場に管理状況情報を開示したマンション

※3 ※2の内、同仕組みの「マンション管理適正評価制度」において、高評価「S」「A」「B」、または「C」「D」評価のマンション。

(3) マンション専有部分リフォーム融資における優遇措置

《要望内容》

- ・管理計画認定制度（適正化法）の認定、及び認定を受けられない管理組合でも、当協会で行うマンション管理適正評価制度で評価を受け、管理状況の情報公開を行った管理組合を対象に、マンション専有部分のバリアフリー化やヒートショック対策のリフォームを行う際の高齢者向け返済特例制度を活用した融資の金利優遇や保証料の減免を検討する。

《理由・背景》

- ・管理計画認定制度（以下、「認定制度」という。）は、認定基準を満たした管理組合の管理計画を認定するものであり、認定制度推進のために金融等の優遇措置を検討されていると思われるが、認定を受けられない管理組合や認定制度が設けられていない地域に対する対策も必要と考える。
- ・昨年、マンション管理適正評価制度（以下、「評価制度」という。）の仮評価を実施した結果、高経年マンションほど、B,C,Dランクが多い傾向にあることから、評価制度では評価が低かった管理組合に対する支援策（滞納管理費等に対する支援、長期修繕計画作成支援）を構築する予定である。
- ・今回の認定制度創設の大きな目的の一つとして、高経年マンションに対して適切な管理への誘導がある。
- ・金利優遇や保証料減免により、認定制度及び評価制度への登録をするための合意形成の一助になり、管理状況の向上にも繋がると考えられる。
さらには、低評価管理組合の評価向上により現在のマーケットでは中古物件取得を余儀なくされている若年層の中古物件購買意欲の向上に繋がり、購入後においては良好な管理も担保されることが考えられる。

【II】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. 管理業者の出納業務のIT化およびマンション（現地）での現金取扱いについて

《要望内容》

- (1) 管理組合資金の決済方法として、金融機関のエレクトリックバンキングの活用等に関する周知を検討する。
- (2) マンション（現地）での共用施設利用料の支払い等による管理会社の現金授受の廃止に向けて、電子マネー普及推進の周知を検討する。

《理由・背景》

- (1) 管理組合の支払いは管理会社が支払い伝票を作成し、管理組合が承認（押印）を行い、支払っている場合が多く、管理会社だけでなく、管理組合の業務も多くなっている。
 - ・金融機関では既存口座の通帳廃止の動きが始まっており、今後、IT活用を前提とした金融取引に変化していくことが予想される。
 - ・現在、銀行では、管理会社が管理組合の支払いデータを銀行のシステムに登録し、その支払いデータをインターネット経由で管理組合が承認するエレクトリックバンキングがある。
 - ・エレクトリックバンキングを利用した際は、ID・パスワードを利用した支払い承認が可能となり、管理会社、管理組合ともに書類の印刷・郵送・押印・返送等の業務が減り、業務の効率化が図れると考えられる。
 - ・さらには、印鑑・通帳の不正使用による管理会社の不祥事の減少にも繋がることを期待されるため、管理組合の資金決済方法に関して、金融機関のIT活用を推進するための周知が必要と考える。
- (2) 現在は、クレジットカード、電子マネー、交通系電子マネー等複数の支払い方法があり、電子マネーでの支払いが増加してきている。
 - ・高齢者が電子マネーの活用に懸念を示すことが考えられるが、身近な生活や職場での利用から、日本におけるインターネットの利用率は90%に達し、今時点50代、60代の層が定年を迎えても、ITの利活用は継続されることが予想されることから、高齢層の利用は環境の変化とインターネット世代の年齢の積み上げという二つの要素で底上げされ、今後を見据えた際、更なるITの利活用が拡大することが想定され、高齢者であっても電子マネー活用への抵抗感は低くなることが考えられる。
 - ・「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」のパブリックコメントでは「ICT化の推進」として「ICTを活用したマンションの管理の適正化を推進していく必要がある」旨示されている。

- ・現金授受がなくなった際は、管理会社は現金を取扱うことによる管理員等が、勤務日に実施している使用料収入の管理や釣銭管理等が不要になり、管理員業務の効率化に繋がること、手作業で行っている管理組合収入データ入力作業が軽減される等の会計業務の効率化に繋がることと考えられる。

また、管理組合は現金収入を管理組合口座への振込む際の手数料等の支出の削減、管理室で金庫等に入れ保管している現金の盗難リスクの削減、管理組合の役員が使用料収入や釣銭を管理している場合の業務削減に繋がると考えられること、さらには、区分所有者（居住者）は決済がスムーズになることや現金（少額硬貨）が不要になること、使用する電子決済によってはポイントがつくこと、新型コロナウイルス感染症下では毎日の使用料の金銭授受による接触リスクが軽減できる等のメリットも考えられ、ひいては管理会社の不祥事の減少に繋がることも考えられることから、管理組合窓口での電子マネー導入推進の周知を検討する。

2. 重要事項説明の緩和（特例）措置について

《要望内容》

- ・止むを得ない事情（例：新型コロナウイルスや豪雨災害等）の影響により総会が開催できない場合は、現契約と同一条件であれば重要事項説明は管理者に対して行うこととなるが、暫定期間終了後の残契約、及び残契約から本契約とする際に同一内容の契約であっても暫定契約と比して期間のみが伸長され重要事項説明会が必要とされる場合においても、管理者に対する説明のみでよいとする緩和（特例）措置を検討する。

《理由・背景》

- ・新型コロナウイルスや豪雨災害等においては、居住者等の安全確保が最優先であり、居住者の安全確保や心情に配慮しない管理会社都合を優先させた説明会の開催は、マンションを管理する立場として相応しいものではなく、予定していた総会ができない場合は、重要事項説明会も開催できないことが多くある。
- ・暫定契約となった経緯から、当該重要事項説明会においての説明のポイントは、「契約期間」のみとなり、このために会場を設定し、区分所有者に参集を求めることは、管理組合側から見ても合理的ではない。