

令和3年8月27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っており、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っており、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。

◆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) 管理計画認定制度マンションならびにマンション管理適正評価制度開示マンションへの優遇措置

【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、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。

(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、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。

(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。

【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。

2. 重要事項説明の緩和(特例)措置の検討

【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、暫定契約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。

◆提出状況

令和3年8月26日、国土交通省 住宅局 参事官、及び不動産・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
矢吹 参事官



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
竹内 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/20210827gyoumu.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：354社（令和3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：川田）