

管理協 29-113
平成 29 年 8 月 7 日

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 30 年度 税制改正に関する要望

マンションの居住人口は今や 1,508 万人とされ重要な社会資本となっており、国民が居住する重要かつ一般的な居住形態となっています。

貴省の調べによると、平成 28 年度末時点のマンションストック総数は約 633.5 万戸で、そのうち、旧耐震基準に基づき建設されたものは 104 万戸となっています。築後 30 年以上の高経年マンションは既に 172 万戸を超え、20 年後には 528 万戸近くになると予想されており、その割合は年々増加しています。

こうした高経年マンションにおいては建物・設備の老朽化による修繕工事の増加に加えて、居住者の高齢化に伴う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が増加することが懸念される中、良質なマンションストックを維持していくことは、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と考えます。

そのため、マンションのスラム化等の問題が生じないよう、資産価値の維持や管理組合の円滑な運営の確保、適切な修繕工事の推進等の課題解決への取り組みは、当協会としても喫緊の課題であると認識しており、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。

つきましては、上記背景を踏まえまして、以下の 3 点につきまして、税制改正やそれに相応する措置(助成等)つき要望いたしますので、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。

1. 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

【要望事項】

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いたします。

【現状の背景】

マンションはその構造上、所有権の対象となる「専有部分」と、共用廊下や階段等のような、居住者間のインフラともいえる「共用部分」に区分されます。専有部分においては、一戸建て住宅と同様、所有者個人の意思で修繕等が行われるのに対し、共用部分に関しては、管理組合の理事会や総会の決議をもとに実施されます。

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、構成員である各区分所有者は合意形成の上、修繕積立金を負担しています。

【現状の問題点】

近年では、建設業の人手不足・工事費の高騰、消費税増税などを背景とした支出の増加傾向が、管理組合の資金不足を招き、昨今問題となっている管理不全マンション増加の要因となっています。

各管理組合では、修繕積立金の増額や工事費用の一時金徴収、リフォーム融資などを検討しますが、各区分所有者の経済状況や価値観の相違から、合意形成が円滑に図れるとは限らず、適時適切な計画修繕工事が行えないことにより、マンションの管理不全が進行し、特に高経年マンションにおいては、例えば外壁の剥落事故が発生してしまう等については大変懸念されるところです。

【想定される効果】

各区分所有者に対する経済的支援により、修繕費用の支出に対する負担感を緩和させ、適時適切な修繕工事の実施を後押しすることができるものと考えます。

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と考えます。

築30年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で、より効果的な活用の促進が図られるものと考えます。

2. マンションにおける収益事業に対する見直し措置

【要望事項】

計画修繕工事の適時適切な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いたします。

【現状の背景】

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。

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。

【現状の問題点】

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、設備の撤去やピットの埋め戻し等には多額の費用を要し、容易に実施できないため、管理組合として取れる対応方法は限られます。

そこで、この収入減による赤字を解消するために、少しでも収入につながる可能性がある管理組合では、リスク(マンション部外者による敷地内の利用、未収金の発生等)を背負いつつも、空き区画の外部貸しを選択肢の一つとしています。

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、管理組合の増収に結び付ける駐車場の外部貸しを促す為の支援等が待たれるところです。

【想定される効果】

休眠地ともいえる空き駐車場の有効利用(外部からの利用を視野に入れ)が促進され、また、得られる収入を、駐車場を含むマンション全体の適切な維持・修繕に充てることのできるという点において、有効なものと考えます。

3. 大規模修繕工事にかかる消費税の軽減税率の適用

【要望事項】

計画修繕工事にかかる消費税の軽減税率の適用を要望いたします。

【現状の背景】

修繕積立金は、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ておく性格のもので、工事の実施予定時期でのマンション所有・非所有に関わらず、区分所有者の義務として管理組合に納入するものです。

区分所有者にとって毎月支出する修繕積立金は、生活に直接的に影響するため極力低く抑えたいものであり、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。

【現状の問題点】

消費税は今後更に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。

そのため、工事の発注時期が消費税率の改定後になると、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ことが危惧されます。

【想定される効果】

計画修繕工事にかかる消費税の軽減税率の適用等で、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、有効なものと考えます。

以上