

管理協 01-086
令和元年 8 月 6 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

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

国内における分譲マンションストック数は、2018 年末で 655 万戸、推定居住人口は、1,525 万人に達しており、都市部では既に一般的な居住形態になっております。

マンションでの永住志向の高まりは、過去最高を更新するとともに、建物の老朽化、居住者の高齢化も確実に進行しており、その結果、修繕積立金の不足や役員のなり手不足、消費税の増税も相俟って、健全な管理組合運営や計画的な修繕の実施が困難になってきております。

こうした環境の中、社会の重要な生活基盤となったマンションを、従来にも増して適切に維持管理を推進していくことは、当業界の極めて重要な社会的役割であると認識しております。

貴省におかれましても、マンション管理・再生の課題等において、「マンションの適正な管理を確保するための方策の検討」及び「マンションの適正な維持修繕を実現するための方策の検討」を早期に検討すべき事項として掲げており、当業界と認識は違和感ないものと感じております。

もう一方で、当業界が直面するもう一つの構造的な問題に、人手不足の問題があります。業務生産性の向上は喫緊の課題となっており、契約手続きや交付書面の電子化等の推進につきましても、社会的な IT 化の進行、消費者のニーズへの対応に遅れることなく、制度改革に向けた取り組みを行う時期が到来していると考えております。

つきましては、上記背景を踏まえ諸施策に関し、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。

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

目 次

【Ⅰ】マンションの適正な管理を実現するための方策

1. **法** 管理情報の開示 P. 1
2. **予** 情報開示マンションに係る優遇措置 P. 1

【Ⅱ】マンションの適時適切な修繕を実現する方策

1. **税** **予** 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 P. 2
2. **予** 長期優良住宅化リフォーム推進事業の延長と拡充 P. 3

【Ⅲ】マンション管理適正化法の見直しに関する要望

1. **法** AI・IoT等先進技術活用 P. 5
2. **法** 重要事項説明の適正化 P. 6
3. **法** 重要事項説明の同一の条件の対象の追加 P. 7
4. **法** 管理業務主任者証の再交付 P. 8
5. **法** 従業者証明書の記載項目 P. 8

【Ⅳ】その他要望

1. **予** 大型の郵便受箱設置・オープン型宅配ボックス設置のための補助制度の拡充 P. 9

<参考>

- 法** 法律改正事項、**税** 税制改正事項、**予** 予算措置事項

【I】マンションの適正な管理を実現するための方策

区分所有者によるマンション管理の質の維持向上を促すため、管理に関する情報開示のあり方を含め、修繕や積立金の状況等の管理状況が市場で適正に評価される仕組みが必要であると考えます。

1. 管理情報の開示

法律改正事項	税制改正事項	予算措置事項
<要望内容> 平成 28 年の改正マンション標準管理規約において整備された「管理情報の開示(第 64 条)」に関し、売買の際はもとより、広く管理に係る情報の開示が促される仕組みを検討する。		

<理由・背景>

- ・ 宅建業法において、不動産取引にあたり重要事項の説明が義務付けられており、マンション標準管理規約（平成 28 年改正）第 64 条で、管理状況などの情報を開示する場合の条項が整備されると共に、別添 4 として「管理情報提供様式に記載のある項目例」が参考として示されました。
- ・ それに合わせ、マンション標準管理委託契約書（平成 28 年改正）第 14 条で、管理委託契約に基づく管理会社による情報開示の規定が改正され、開示対象情報を「別表第 5」に移すと共に、項目が充実されました。
- ・ 平成 28 年以降の新築マンションの管理規約は、おおむねマンション標準管理規約をベースに作成され情報開示について規定されていると思われませんが、それ以前のマンションでは情報開示について理解が得られず管理規約が改正できていない管理組合もあります。
- ・ 情報開示ができない（したくない）マンションの場合、マンション購入希望者は区分所有者となってから初めて管理の状況を知ることになりますので、トラブル防止や消費者保護の観点から、管理情報の開示を積極的に促す仕組みの構築が必要と考えます。例えば、マンション管理適正化法における管理組合の努力義務等の内容や宅地建物取引業法における重要事項説明の範囲等の拡充、情報開示に応じた優良マンションの認定等、方策として考えられるところです。

2. 情報開示マンションに係る優遇措置

法律改正事項	税制改正事項	予算措置事項
住宅金融支援機構（JHF）のリフォーム融資による金融支援		
<要望内容> 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優遇や融資に係る審査要件の緩和を検討する。		

〈理由・背景〉

- ・エレベーター・機械式駐車設備・給排水管の更新工事など、費用的に大規模修繕工事に匹敵する工事が築 30 年前後に集中しており、新築工事とは異なり住まいながらの工事であるため、代替駐車場や仮配管工事、工事期間の延期など予定外の費用が嵩むこともあり、マンション共用部分リフォーム融資は、適切な修繕工事を実施する資金調達手段として、不可欠なものとなっております。
- ・修繕積立金は先取特権があることや債権が特定承継されることも考慮し、情報開示（管理状況や資金管理の透明化）に取り組むインセンティブとして、一定条件により審査要件を緩和すること（例えば、滞納率が 10%以上となるマンションでも利用可とする等）は、管理組合に対する金融面の支援に資するものと考えます。

【Ⅱ】マンションの適時適切な修繕を実現する方策

適時適切な維持修繕が実施されるよう、長期的な修繕計画やそれに基づく積立てを誘導する方策が必要と考えます。

1. 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

法律改正事項	税制改正事項	予算措置事項
〈要望内容〉		
・区分所有者が管理組合に納入する管理費及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。		
・前述の I-1 に関し、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。		

〈理由・背景〉

- ・マンション居住者の永住意識は年々高まっており、平成 30 年度マンション総合調査によると、「永住するつもり」という回答が過去最高の 62.8%と前回調査より 10 ポイント以上増加しております。
- ・さらに、不動産産業ビジョン 2030 によると、分譲マンションの成約件数においては、中古住宅が新築を上回っており、今後、中古マンションを購入して終の棲家とすることが居住形態の主流となっていくことから、これまで以上に適切な日常修繕と計画的な修繕を実施し、居住価値と資産価値を維持していくことが重要となってきます。
- ・そのための原資となるものが、区分所有者が管理組合に毎月納入する管理費と修繕積立金ですが、これは人の健康管理に例えると日常修繕の原資となる管理費は言わば医療費であり、長期的な計画修繕の原資となる修繕積立金は生命保険料に相当し、医療費控除及び生命保険料控除と同様な制度の対象になり得ると考えます。

- ・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・階段等のような、居住者間のインフラとも言える「共用部分」に区分されます。長期に亘って建物設備を良好な状態に維持するため、各区分所有者は共同で日常的な修繕や、計画的な修繕工事を実施する必要があります。このうち専有部分は、一戸建て住宅と同様、区分所有者個人の意思で修繕等が行われますが、共用部分は、各区分所有者が負担する管理費・修繕積立金を原資として管理組合において実施することとなるため、区分所有者間の合意形成が必須条件となります。
- ・平成 30 年度マンション総合調査によると「長期修繕計画と実際の修繕積立金の差」について、20%を超える管理組合が 15.5%にのぼります。「管理組合運営における将来への不安」について「修繕積立金の不足」と回答した管理組合も 32%もあり、修繕工事に対する経済的負担や心理的負担があることが窺えます。今後、居住者の高齢化の進展や、消費税増税等に伴う経済状況の悪化等から、管理組合において、修繕積立金値上げの合意形成がより困難になることが想定されます。そのため、修繕積立金を必要な時期に円滑に改定（値上げ）できるよう、管理組合の合意形成を後押しする仕組みが必要と考えます。
- ・そのため、例えば、区分所有者が管理組合に納入する管理費及び修繕積立金の一定割合について、勤労世帯における所得税額控除や、年金生活者世帯における固定資産税の減額、またはこれらに相応する措置の創設を通じた負担軽減策の検討等が考えられるところです。
- ・また、管理不全の防止等に資するため、前述の I-1 に関し、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もあわせて検討すべきと考えます。

2. 長期優良住宅化リフォーム推進事業の延長と拡充

法律改正事項	税制改正事項	予算措置事項
長期優良住宅化リフォーム推進事業		
<要望内容> <ul style="list-style-type: none"> ・長期優良住宅化リフォーム推進事業の延長、及び対象工事に駐車場附置義務の緩和により不要となった機械式駐車設備の解体及び埋戻し工事を追加する。 		

<理由・背景>

- ・築 40 年超のマンションが 2017 年からの 20 年間で 279 万戸増加するなど、既存ストックの老朽化が進展しています。
- ・老朽ストックは、区分所有者の高齢化や空き家化・賃貸化の進行に伴う管理組合の担い手や修繕積立金の不足等により、適切な維持管理が懸念されるマンションも多数存在しているのが実情です。
- ・既存住宅を良質なストックとして長く利用するためにも、当推進事業の継続が望まれます。また、マンションにおいて申込みを行なうには、総会等のコンセンサスが必要となるため、募集案内から受付終了までの期間等について配慮することが望ましいと考えます。

- ・ 居住者の高齢化、若年層の車離れ、カーシェアの普及等の影響により、当協会の調査によれば、約 57%の管理組合において敷地内駐車場の空き区画が発生しております。その空き区画率は約 13%にのぼり、特に東京都における機械式駐車場の空き区画率は約 26%と非常に高く、今後さらに増加することが想定されず。
- ・ 分譲マンションにおける駐車場区画数は、新築時における駐車場附置義務をクリアするために設定されており、その使用料は駐車場の維持・修繕を含めた計画修繕の収入源として長期修繕計画に見込んでいることが一般的ですが、このまま空き区画の増加による駐車場使用料の減収が放置されると必要な計画修繕工事等の延期、又は縮減となってしまうことが危惧されます。
- ・ 機械式駐車場においては、空き区画分においてもメンテナンス・修繕の費用が発生してしまうため、自治体における駐車場附置義務台数の緩和（東京都において平成 26 年度に措置）の動き等に伴い、管理会社が設備を撤去しピットを埋め立てることを提案し、管理組合にて検討されますが、多額の費用が障害となり、容易には実施できない状況となっております。
- ・ 地下ピット式の地下区画がすべて空きとなった場合、費用節約のためにメンテナンスや修繕が十分に行われなくなる可能性があり、パレット腐食による居住者の落下事故や、地下部分の衛生問題などが懸念されます。
- ・ 機械式駐車設備の解体及び埋戻し工事については、当推進事業の対象外となっておりますが、良質なマンションストックを形成する観点から、当該工事も対象とすることが望ましいと考えます。

(以下次頁)

【Ⅲ】マンション管理適正化法の見直しに関する要望

急速に進む日本社会の少子高齢化・人口減少、大規模災害の増大や業界の人手不足等、マンションを取り巻く課題が社会問題化しつつあり、また、AI・IoTなど革新的技術が急速に進展しております。「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」も2020年には施行後19年が経過し、適切な管理・修繕の推進、さらにIT等先進技術の進展への対応から見直しを行なう時期にあると考えます。

1. AI・IoT等先進技術活用

法律改正事項	税制改正事項	予算措置事項
マンション管理適正化法の改正		
<p>〈要望内容〉</p> <p>① 第72条（重要事項の説明等）・第73条（契約の成立時の書面の交付）・第77条（管理事務の報告）に電磁的方法を追加する。</p> <p>② 第72条（重要事項の説明等）・第77条（管理事務の報告）にIT等を利用した対面以外の方法を追加する。</p>		

〈理由・背景〉

- ・我が国におけるIT戦略は、2001年に施行された「高度情報通信ネットワーク社会形成基本法（所謂、「IT基本法」）を端緒として、数々の施策が進められており、本年6月には、IT新戦略（世界最先端デジタル国家創造宣言・官民データ活用推進基本計画）が閣議決定され、国民の安全・安心・豊かさを目的に、社会全体のデジタル化を加速させるとされております。
- ・AI・IoTなど革新的技術が急速に進展し、社会構造が変革する中、マンション居住者のライフスタイルも多様化し、マンション管理や居住環境に求められるニーズも大きく変わってきております。
- ・マンション管理業者が管理する建物には、管理員の常駐していない建物や、遠方に立地するリゾートマンション等、必ずしもマンション管理業者の従業員が近隣で事業を営んでいないケースがあります。
- ・同様に、遠方に立地するリゾートマンション等では、区分所有者が当該マンションに居住していないケースが多く見られます。
- ・ITを活用することで、地理的・時間的な制約を消滅することができ、従来であれば、相対するために要した時間的・経済的コストについて、大幅な縮減が図られます。
- ・不動産取引市場（賃貸）ではITを活用した重要事項説明などの取り組みが進んでいる中、マンション管理に関しては、受託契約の手续や報告書の説明をはじめとする諸手続は電子化されておらず、生産性の向上、業務効率化による管理費の上昇抑制が図られておりません。
- ・書面の電子化については、特に、同一条件での契約更新時において、事前に全戸配付する契約書等の写しも相当量にのぼることから経済的コスト縮減の効果

- は大きく、そのほか、書類管理労力（保管場所、検索・閲覧対応等）に伴うコストについても大幅な低減が期待できます。
- ・近時の新築マンションにおいては、エントランスホール等に設置される掲示板に変わりデジタルサイネージが導入されることもあり、美観性や効率性の向上が図られております。しかしながら、適正化法で規定される掲示について、デジタルサイネージを用いることができる明確な根拠もないことから紙媒体による掲示を行うものの、居住者の方より美観上問題があるとの指摘を受けるケースがあります。
 - ・ITの活用によって、健全な市場の拡大がもたらされる可能性があり、例えば、業務の効率化とCS向上を両立させるためにITを活用することで、新たなニーズやサービスが掘り起こされるなど、市場が拡大する効果ももたらされる可能性があります。

2. 重要事項説明の適正化

法律改正事項	税制改正事項	予算措置事項
マンション管理適正化法の改正		
<p><要望内容></p> <ul style="list-style-type: none"> ・第72条（重要事項の説明等）に関し、新たに建設されたマンションの建設工事の完了の日から1年を経過するまでの間に契約期間が満了するものについては、重要事項説明がなくても契約が締結できることとなっているが、以下のケースの場合に弊害が出るため、それを解消するための措置を検討する。 <p>① 事業主の販売上の都合で分譲開始の時期を遅らせることがあり、分譲開始の時点で既に「建設工事完了の日」から1年を経過してしまっている。</p> <p>② 区分所有建物ではない1棟の建物の登記内容を変更し、区分所有建物として分譲するようリノベーション物件で、既に「建設工事の完了の日」から1年を経過してしまっている。</p>		

<理由・背景>

- ・「建設工事完了の日」から1年を経過した時点で管理委託契約を締結する場合には重要事項説明が必要となりますが、事業主から最初の購入者に専有部分が引き渡されるより前は、区分所有関係が成立していないため管理組合が設立されていないこと、理事長等及び区分所有者等も存在しないため、重要事項説明を行うことが不可能となります。
- ・法第72条第1項に定める「建設工事完了の日」とは事業主がマンションを分譲する以前であり、管理受託契約の起算日とすることの合理性が極めて乏しいのではないかと考えます。
- ・建設工事完了日は「完了検査申請書」で確認することになりますが、管理組合への引渡し対象書類（国土動指第72号）には含まれていないため、施主に対して求めなければならず、実務上、マンション管理業者では確認が困難なものとなっています。同申請書には保管義務がないため、書類自体なく、役所でも確

認することができなかつた事例もあります。

- ・新築マンションにおいては、当初の管理受託契約の起算日を事業主がマンションを最初に区分所有者に引き渡した日（所有権移転日＝区分所有関係が成立した日＝即ち売買契約に基づく管理に係る全員合意書面が法律上の効力を有する日）としていることが一般的です。
- ・また、適正化法第 103 条に係る国総動第 51 号においても、「分譲した」を「新築工事が完了した後において区分所有権の目的である部分を最初に分譲したとき」と定義しています。
- ・管理委託契約は管理組合と締結するものであり、「建設工事完了の日」を「区分所有関係が成立した日」とすることも考えられます。

3. 重要事項説明の同一の条件の対象の追加

法律改正事項	税制改正事項	予算措置事項
マンション管理適正化法の改正		
〈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及び実施方法を「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。		

〈理由・背景〉

- ・管理組合の都合で、管理事務の内容・実施方法の変更（例：受水槽や機械式駐車場の撤去及び大規模修繕工事の実施に伴い保守・清掃業務の一時中止や廃止となり費用が減額）を要請されることがあり、その度に説明会を開催することの合理性が認められません。また、軽微な変更に対応するのかが否か、判断に迷うケースが多く、実務上支障をきたしているため、管理事務の内容・実施方法を縮小（管理組合に不利益をもたらさない）した場合でも変更相当分の費用を減額する場合は、同一の条件とすることが望ましいと考えます。
- ・マンション管理業者の住所変更は、受託業務の実施に支障が生じない限りは管理組合に不利益が生じることはないと考えられます。住所の変更に起因して、受託業務に変更（同一条件でない）が生じる場合は、当然に重要事項説明会を行う必要がありますが、受託業務に変更が生じない場合には、住所変更のみをもって同一の条件とせず重要事項説明会を行うことの必要性は認められません。
- ・尚、標準管理委託契約書の第 12 条では、住所の変更を通知義務としており、また、契約に定めがない場合でも、マンション管理業者が業務を行うにあたって受託先の管理組合に必然的に通知の必要が生じる事項であります。

（以下次頁）

4. 管理業務主任者証の再交付

法律改正事項	税制改正事項	予算措置事項
マンション管理適正化法の改正		
〈要望内容〉 管理業務主任者証の登録事項変更及び亡失等による再交付について、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。		

〈理由・背景〉

- ・登録事項変更及び亡失等があった場合に、現在の申請から再交付までの時間を考えると携帯できない時間が約 1 ヶ月間生じることとなるため、実務上で支障をきたしております。

5. 従業者証明書の記載項目

法律改正事項	税制改正事項	予算措置事項
マンション管理適正化法		
〈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業者のプライバシー保護の観点から非掲載とする。		

〈理由・背景〉

- ・従業者証明書は、マンションの区分所有者等その他の関係者からの請求があったときは、従業者証明書を提示する必要があり、「生年月日」の記載があると個人情報・プライバシーにもかかわることから、支障をきたすことがあります。
- ・また、従業者証明書は資格証ではないため「生年月日」の記載は不要と考えます。

(以下次頁)

【IV】その他要望

1. 大型の郵便受箱設置・オープン型宅配ボックス設置のための補助制度の拡充

法律改正事項	税制改正事項	予算措置事項
補助制度の拡充		
〈要望内容〉 自宅を留守にしても、郵便物や荷物を受けとることができる大型の郵便受箱・オープン型宅配ボックス(※)の設置のための補助制度を拡充する。 ※ 不特定多数の消費者が受取可能な仕様であるもの。		

〈理由・背景〉

- ・ 昨今における e コマース市場の急速な拡大により、郵便受箱に投函できない形状の郵便物が増加しています。
- ・ 一方、単身者世帯、共働き世帯の増加に伴うライフスタイルの変化により日中不在住戸が増加し、当該郵便物・荷物を郵便受箱に投函できず、持ち帰り、再配達することが急増し、社会問題になっております。
- ・ 大型の郵便受箱・宅配ボックスの設置促進は、荷物の受け手にとっては再配達の手続きや在宅の手間を軽減し、一方、配達業者にとっては、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寄与するものと思われまます。
- ・ 「オープン型宅配ボックス」は、居住者に加えて近隣住民(不特定多数)も利用できる公共性のあるものであり、地域全体の利便性向上(在宅・再配達以外の選択肢の追加)に資すること。(マンション敷地内に、外部からも利用可能な形で「オープン型宅配ボックス」を設置する)
- ・ 当協会としても、宅配便事業者との連携により、宅配ボックスが標準的には未設置である高経年マンションにおいて、マンション居住者だけでなく、近隣住民の利用も可能にする、公共性を持たせた宅配ボックスを設置し、その効果を検証する実証実験を推し進めているところです。

以上