管理協04－091
令和4年8月26日

国土交通大臣
斉藤　鉄夫 様

一般社団法人マンション管理業協会
理事長　高松　茂

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

国土交通省の調査によると、今後、高経年マンションは急増する見込みであり、2021年末のマンションストック数(686万戸)の約3分の1超(249万戸)が、2031年末には築40年超となり、さらに10年後の2041年には6割超(425万戸)が、築40年超となる見込みです。

これらの高経年マンションにおいては、建物の老朽化に伴い必要となる修繕工事費が増えていくことから、管理組合はより多くの修繕資金を調達することが必要です。

また、マンションの居住者（区分所有者）は年齢が高くなるほど永住意識が高くなる傾向にあり、高経年のマンションほど区分所有者の高齢化が進んでおり（出典：平成30年度マンション総合調査）、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である可能性があり、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、建物の劣化に伴う安全や美観など周辺へ影響し、併せて、居住者の高齢化に伴う役員のなり手不足等による管理不全や劣化、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、先般施行されました「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（以下、「管理適正化法」という。）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（以下「認定制度」という。）」が開始され、時期を同じくして当協会の「マンション管理適正評価制度（以下「評価制度」という。）」が創設されましたが、両制度の広範な普及が、マンション管理行政において、重要なものになると考えます。

この度、当該制度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、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）税制優遇措置

《要望内容》

・管理計画認定マンションや当協会で行う評価制度において一定以上の評価を得たマンションなどの、適正な管理に取り組む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減税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いただきたい。

《理由･背景》

管理組合の運営状況、長期修繕計画の作成又は見直し、適切な修繕積立金の設定等にかかる基準を満たすことが要件となっている管理計画認定マンションや、その要件等を数値化し評価する当協会の評価制度において一定以上の評価を得たマンションは、長期修繕計画の作成又は見直しにより、修繕積立金が適切に積み立てられることで、適正な管理や修繕工事を実施することができるため、マンション管理の適正化の促進に資すると言える。
これらを含めた適正な管理に取り組むマンションに対して税制優遇措置等のインセンティブを設けることで、マンション管理の適正化が促進されると考えられる。

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) 評価5,4,3星(※3)	情報開示(※2) 評価2,1星(※3)	管理計画認定(※1)	長期優良住宅	一般住宅（耐震）
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 「認定制度」に認定されたマンション
※2 「評価制度」に評価を登録したマンション
※3 ※2の内、同仕組みの「評価制度」において、高評価「５つ星」「４つ星」「３つ星」、または「２つ星」「１つ星」評価のマンション。

（2）住宅金融支援機構によるマンション共用部分リォーム融資（高齢者向け返済特例）及び部分的バリアフリー工事やヒートショック対策工事を行う際のリフォーム融資（高齢者向け返済特例）における優遇措置

《要望内容》

・認定制度の認定、及び当協会で行う評価制度において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への優遇措置として、住宅金融支援機構によるマンション共用部分リフォーム融資（高齢者向け返済特例）の金利について、マンションすまい・る債積立管理組合に適用される金利と同程度に優遇し、マンションすまい・る債積立管理組合は、更なる金利の優遇を検討いただきたい。
なお、同融資の保証料については、減免もしくは免除、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」への適用による保証料の割引を検討いただきたい。
・また、住宅金融支援機構によるマンションの専有部分において部分的バリアフリー工事やヒートショック対策工事を行う際のリフォーム融資（高齢者向け返済特例）の金利優遇や保証料の減免もしくは免除を検討いただきたい。
・上記２つの融資について、併用して融資を利用できる仕組みをご検討いただきたい。

《理由･背景》

・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。
・認定制度は、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、当該認定制度の推進のために金融など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しても対策が必要と考える。
・本要望による金利優遇、保証料減免もしくは免除により、認定制度の申請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。
・このような優遇措置の導入により、評価制度で評価が低かったマンションの管理評価を向上させることは、現在のマーケット市場で中古物件の取得を余儀なくされている若年層に対し、これらの中古物件の購買意欲向上にも繋がり、購入後においては良好な管理も担保されると考えられる。
・なお、当協会の評価制度の評価基準には、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いることから、適正評価制度では認定制度と同程度の評価が可能であり、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る。

・また、当協会において評価制度の仮評価を実施した結果、高経年マンションほど、３～１星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。

住宅金融支援機構によるマンション共用部分リフォーム融資
（高齢者向け返済特例）における優遇措置について（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5,4,3星(※3)	評価2,1星(※3)		
保証料	保証料の減免・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「認定制度」に認定されたマンション
※2「評価制度」に評価を登録したマンション
※3　※2の内、同仕組みの「評価制度」において、高評価「５つ星」「４つ星」「3つ星」、または「2つ星」「1つ星」評価のマンション。

【Ⅱ】適正な管理受託業務を担保するための法関連の見直しに関する要望

1．マンション標準管理委託契約書の改訂について

《要望内容》

・マンション標準管理委託契約書の改訂を検討いただきたい。

《理由･背景》

・令和３年６月にマンション標準管理規約の改訂が行われ、ＩＴを活用した総会・理事会の会議の実施が可能なことが明確化されたことにより、理事会・総会支援業務でのＩＴ対応の取扱いについての検討が必要と考えられる。
・令和２年４月には改正民法が施行され、委任の解除等が改正されたことについての検討が必要と考えられる。
・国不参第7 8号「マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づく管理事務のＩＴ化について」にて、インターネットバンキングの活用や電子マネーの導入等の活用が通達されているが、マンション現地での金銭事故防止のための措置等の検討が必要と考えられる。
・その他、認知症時の対応やデジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律により建物の区分所有等に関する法律が改正され、押印廃止による署名・押印の検討等、複数の観点から全面的なマンション標準管理委託契約書の改訂の検討が必要と考えられる。