

令和4年8月29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：高松 茂）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、斉藤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

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年末には、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）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の影響し、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」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」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。

◆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) 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マンション管理適正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。

(2) 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）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。

【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. 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。

◆提出状況

令和4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、小佐野副理事長（業務・税制委員長）、より要望書を提出しました。



左：国土交通省 住宅局
矢吹 参事官
右：マンション管理業協会
小佐野 業務・税制委員長



左：国土交通省 不動産・建設経済局
峰村 参事官
右：マンション管理業協会
小佐野 業務・税制委員長

【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/20220829gyoumu.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：高松 茂

設立：昭和54年10月

会員数：357社（令和4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）