

国土交通大臣  
齊藤 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

国内の分譲マンションストック数は、2021年末で686万戸に達しており、今後、マンションの高経年化は加速度的に進み、2021年末のマンションストック数の約3分の1超(249万戸)が、2031年末には築40年超となる見込みであり、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、永住志向の高まりにより、建物の高経年化は区分所有者の高齢化に繋がり、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である可能性があり、修繕積立金の安定的な確保は困難になると言えます。

修繕積立金の不足は、マンションの適正な管理・修繕工事の未実施に繋がります。そうになると、資産価値の低下だけではなく、建物の劣化による安全や美観など周辺への影響や、区分所有者の高齢化に伴う役員のみ手不足等による管理不全、さらには空き家増加によるマンションのスラム化の進行で、地域住民や地域産業にも影響を及ぼすことが懸念されます。

こうした中、「管理計画認定制度（以下「認定制度」という。）」が開始され、さらに今年度より、一定の要件を満たすマンションにおいて、固定資産税額を減額する特例措置が創設されました。

また、認定制度と時期を同じくして、当協会では「マンション管理適正評価制度（以下「評価制度」という。）」を開始し、令和5年8月1日末時点で1503件の管理組合が登録されております。

長寿命化の促進に向けて、認定制度と評価制度の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。

また一方では、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。

特に現場に配置される管理員については、各企業の雇用延長等もあり、採用活動が困難になってきており、人材の確保が喫緊の課題となっております。

この度、評価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、適正な管理受託業務を担保するためのマンション標準管理規約の改訂及び条例（規定）の緩和・廃止に関する国土交通省の力添えの要望を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で長寿命化に資する大規模修繕工事が実施された場合の固定資産税額を減額する特例措置が創設されたが、当協会で行う評価制度において、一定の評価を受けたマンションのインセンティブとして、制度の対象の拡充を検討いただきたい。

##### 《理由・背景》

- ・令和5年7月の今後のマンション政策のあり方に関する検討会とりまとめで、「現状、不動産物件サイトにおいて、長期修繕計画の有無や、積立方式（段階・均等）などの表示がされていない」とされているが、当協会の評価制度の評価項目には長期修繕計画の有無や積立方式等があり、且つ、評価は五つの不動産情報サイトに掲載がされており、マンションの管理状況が価格に反映される環境づくりに資するものである。
- ・当協会の評価制度は令和5年8月1日時点で1503件の登録実績がある。
- ・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、また、認定制度が設けられていない地域に対する対策も必要と考えられることから、制度の拡充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も、減免もしくは免除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が創設されたが、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。
- ・また、近年、長寿命化に資する修繕工事に要する費用は上昇傾向にあり、大幅な引き上げが予定されている計画では、高齢の区分所有者において一時金の借入が必要となるケースが考えられる。
- ・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则认为られる。
- ・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。

- ・本件は、昨年に引き続き要望をさせていただくものであるが、マンション管理の適正化を進める上で、高齢居住者の経済的問題への対応は主要な施策の一つとして考えられる一方で、高齢者返済特例等については、利用が進んでいない状況にある。このため、現在、当協会と関係団体が協力して、国土交通省の「マンション管理適正化・再生推進事業」を活用し、マンションに係る融資制度の利用状況や活用推進にあたっての課題の把握を行う取組を開始している。

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)

	現行の金利 (2023年7月時点)	要望
一般の管理組合の区分所有者	1.58%	管理組合申し込みと同等水準(0.94%)
マンションすまい・る債を積立している 管理組合の区分所有者	新設	同上

## 【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規約の改訂について

#### 《要望内容》

- ・マンション標準管理規約の改訂を検討いただきたい。

#### 《理由・背景》

- ・高齢化社会の進展に伴い、マンション管理の現場においても組合員等の高齢化を背景に身体の不自由や認知機能の低下により日常生活や社会生活での介護を必要とする者が増加してきていることや、近年、新型コロナウイルスをはじめとする感染症への対応も発生してきている。

現在、マンション標準管理委託契約書が改訂されることとなったが、その改訂事項の中に認知症や感染症を把握した場合の管理会社及び管理組合の対応があり、管理組合が感染症や認知症を把握した場合、保健所や地域包括センターへの連絡するなど、マンション標準管理規約で、あらかじめルールを定めて、組合員等に周知しておくことを入れ、整合性をはかっていたきたい。

- ・現行マンション標準管理規約別添4に記載の項目例に管理計画認定の有無等の記載がある。

現在、当協会の評価制度は令和5年8月1日時点で1503件を超える登録実績があり、管理形計画認定制度が設けられていない地域でも登録は可能であり、不動産流通業界のインターネットサイトにも公開が開始されている。

更に、登録申請について、当協会では評価制度と併せて管理計画認定制度の受付を行う申請制度（ワンストップ申請）を設けていることから、管理計画認定制度と同様の別添4の2の項番に、当協会の評価制度の掲載、また、各民間団体等が実施している制度の掲載を検討をいただきたい。

- ・以上の他、マンション標準管理委託契約書と整合すべき事項の改訂について検討いただきたい。

## 2. 分譲マンションにおける管理員配置義務の緩和について

### 《要望内容》

- ・一例として、東京都23区では各区毎にマンションに対する条例（規定）が設けられているが、管理員の配置義務について、廃止もしくは緩和に関する国土交通省の力添えをいただきたい。

### 《理由・背景》

- ・管理会社では、各企業の定年延長に伴う人材不足により、管理員の採用が難しくなっている。

そのため、管理会社はIT技術の進歩による無人窓口受付システム等の活用による規制に囚われない体制を検討し、構築している会社もある。

また、最低賃金の上昇や各種経費の増加により管理員に係る費用の上昇に繋がっているため、管理委託費が上昇し、管理組合の負担増となっている。

一例として、比較的規模の小さいマンションは投資目的で購入されている区分所有者が多く、管理組合から管理費等の支出の削減を求められる事例が多く、管理員人件費等の増額が難しい状況となっている。

比較的規模の小さいマンションでは、管理員は清掃員を兼務することが多く、共用部分清掃やゴミ出し等が業務の中心となっており、また、来訪者等が少ないため、受付業務等の管理窓口での業務量は少ないことから、マンション規制の管理員の駐在体制に係る部分について、廃止もしくは緩和を行うことにより、管理組合は管理費等の上昇を抑えることが可能となる。

※政令指定都市等の条例（規定）を調べた結果、多くの政令指定都市で条例（規定）が制定されている。

条例（規定）は各区で制定しているものであることから、国土交通省が直接所管するものではないが、業界として要望することで、地方公共団体への事例紹介等をしていただく等の国土交通省の力添えを期待するもの。