

令和5年8月25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。

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。そうすると、資産価値の低下だけでなく、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なり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が、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31日時点で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、当業界が直面する構造的な問題に、人手不足の問題があり、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の影響から、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。

以上のことから、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いたしました。

◆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。

(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。

【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。

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、管理員の駐在体制について、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。

◆提出状況

令和5年8月23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・法制委員長）、より要望書を提出しました。



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



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

【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。

https://www.kanrikyo.or.jp/news/data/20230825_1.pdf

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：353社（令和5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）