

令和6年8月2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

【管理の見える化】の重要性】

国内の分譲マンションストック数は、令和4年末で694万戸に達しています。

そして、今後、マンションの高経年化は加速度的に進み、10年後（令和14年）末にはマンションの約3分の1超（260万戸）が、築40年超となる見込みです。

また、このようなマンションの高経年化に適切に対応し、管理不全を生じさせないためには、修繕積立金の安定的な確保を通じた修繕工事を始めとしたマンションの長寿命化が不可欠であり、その前提となる「管理の見える化」がますます重要になっているところ です。

【認定制度と適正評価制度は「車の両輪】

このような中、令和4年からは、「管理計画認定制度」（以下「認定制度」という。）が施行されたところですが、当協会においても、認定制度と期を一にして、「マンション管理適正評価制度」（以下「適正評価制度」という。）を開始したところ です。マンションの長寿命化の促進と、そのための「管理の見える化」に当たり、認定制度と適正評価制度とは、言わば「車の両輪」であると考えます。その意味で、当協会においては、「管理計画認定事務ガイドライン」に定められたいわゆる「ワンストップ申請手続」を活用し、適正評価に関しては管理組合様から5,109件（令和6年7月30日時点）の御登録をいただく中、併せて管理計画認定についても664件の認定を受けているところ です。

【更なる「管理の見える化」に向けた要望事項】

- (1) 認定制度に関しては、既に、税制、金融支援等の支援措置が用意されています。このうち、「マンション長寿命化促進税制」については、令和7年3月31日までの時限措置とされていますが、令和7年度以降においても同税制に対する期待が高いことから、適用期限を延長するとともに、より使い勝手のよい税制へと緩和していただきたいと考えます。
- (2) 一方、「管理の見える化」を強力に推進していく上で、認定制度と併せ、適正評価制度についても金融上の支援措置の充実をお願いしたいと思います。
- (3) また、現在、国においては、区分所有法制の見直しとともに「マンション法」の

見直しに向けた検討が行われています。特に、「外部管理者方式」の法制化に関する検討が進められるのであれば、「役員の成り手不足」を背景としたマンションの多様なニーズにきめ細かく対応できるよう管理会社の十分な創意工夫が発揮できるような制度としていただきたいと思います。

◆要望書の概要

1. マンション長寿命化促進税制の延長・拡充

【要望内容】

令和5年4月に創設された「マンション長寿命化工事促進税制」については、適用期限が令和7年3月31日までとされていることから、その延長を要望する。併せて、同税制を、より使い勝手のよいものとするべく適用要件を緩和していただきたい。

2. マンション管理適正評価に係る支援措置

【要望内容】

(1) 適正評価制度に係る「マンションすまい・る債」の利率上乘せ

弊会の「適正評価制度」に関し、一定水準の評価を受けた管理組合が購入する住宅金融支援機構の「マンションすまい・る債」について、その利率を上乘せしていただきたい。

(2) 適正評価制度を受けたマンションに係る「フラット35」の利率優遇

マンションの維持保全・維持管理や既存住宅流通の活性化に資するものとして、「適正評価制度」において一定水準の評価を受けたマンションについて、住宅金融支援機構の「フラット35（維持保全型）」の金利引下げメニューの対象に追加していただきたい。

3. マンション管理業者の創意工夫を活用したマンション法の見直し

【要望内容】

マンション法の見直しにおいて、「外部管理者方式」の法制化を検討する場合には、弊会とも十分に意見交換等を実施していただき、マンション管理の現場の実情に即した上で、マンション管理業者の創意工夫を十分に御活用いただくような制度づくりをお願いしたい。

◆提出状況

令和6年7月31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、大井田副理事長（業務・法制委員長）、より要望書を提出しました。

【添付資料】

- ・マンションの適正な管理を推進するための方策に関する要望

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：349社（令和6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）

令和6年7月31日
管理協 06-114

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推進するための方策に関する要望

【管理の見える化】の重要性】

国内の分譲マンションストック数は、令和4年末で694万戸に達しています。そして、今後、マンションの高経年化は加速度的に進み、10年後(令和14年)末にはマンションの約3分の1超(260万戸)が、築40年超となる見込みです。

また、このようなマンションの高経年化に適切に対応し、管理不全を生じさせないためには、修繕積立金の安定的な確保を通じた修繕工事を始めとしたマンションの長寿命化が不可欠であり、その前提となる「管理の見える化」がますます重要になっているところです。

【認定制度と適正評価制度は「車の両輪】

このような中、令和4年からは、「管理計画認定制度」(以下「認定制度」という。)が施行されたところですが、当協会においても、認定制度と期を一にして、「マンション管理適正評価制度」(以下「適正評価制度」という。))を開始したところです。

マンションの長寿命化の促進と、そのための「管理の見える化」に当たり、認定制度と適正評価制度とは、言わば「車の両輪」であると考えます。その意味で、当協会においては、「管理計画認定事務ガイドライン」に定められたいわゆる「ワンストップ申請手続」を活用し、適正評価に関しては管理組合様から5,109件(令和6年7月30日時点)の御登録をいただく中、併せて管理計画認定についても664件の認定を受けているところです。

【更なる「管理の見える化」に向けた要望事項】

ここで、

- (1)認定制度に関しては、既に、税制、金融支援等の支援措置が用意されています。このうち、「マンション長寿命化促進税制」については、

令和7年3月31日までの時限措置とされていますが、令和7年度以降においても同税制に対する期待が高いことから、適用期限を延長するとともに、より使い勝手のよい税制へと緩和していただきたいと考えます。

- (2)一方、「管理の見える化」を強力的に推進していく上で、認定制度と併せ、適正評価制度についても金融上の支援措置の充実をお願いしたいと思えます。
- (3)また、現在、国においては、区分所有法制の見直しとともに「マンション法」の見直しに向けた検討が行われています。特に、「外部管理者方式」の法制化に関する検討が進められるのであれば、「役員の成り手不足」を背景としたマンションの多様なニーズにきめ細かく対応できるよう管理会社の十分な創意工夫が発揮できるような制度としていただきたいと思えます。

以上を踏まえ、以下の点について要望をさせていただきますので、その実現について格段の御高配を賜りますようお願い申し上げます。

1. マンション長寿命化促進税制の延長・拡充

令和5年4月に創設された「マンション長寿命化工事促進税制」については、適用期限が令和7年3月31日までとされていることから、その延長を要望する。併せて、同税制を、より使い勝手のよいものとするべく適用要件を緩和していただきたい。

《理由・背景》

令和5年度から適用されている「マンション長寿命化促進税制」については、マンションの長寿命化を促進していく上で、極めて重要な支援策であると考えます。

同税制については、令和7年3月31日までの時限措置とされていますが、令和7年度以降においても同税制に対する期待が高いことから、適用期限を延長することを要望します。

その際、同税制の適用に当たっては、例えば、「令和3年9月1日以降に修繕積立金の額を管理計画の認定基準未満から認定基準以上に引き上げる」ことが要件と定めていますが、この要件では、従前から「管理の見える化」に積極的に取り組み、既に修繕積立金の引上げを実現している管理組合が適用対象から外れることとなり、真摯な努力がかえって不利益を招くことにもなりかねません。

このため、「管理の見える化」に真摯に取り組む管理組合を支援すべく、修繕積立金の引上げ時期要件について、時期を問わず、修繕積立金を引き上げれば足りることとする等の要件緩和について要望します。

2. マンション管理適正評価に係る支援措置

(1) 適正評価制度に係る「マンションすまい・る債」の利率上乗せ

弊会の「適正評価制度」に関し、一定水準の評価を受けた管理組合が購入する住宅金融支援機構の「マンションすまい・る債」について、その利率を上乗せしていただきたい。

《理由・背景》

「マンションすまい・る債」は、管理組合の修繕積立金に関して有力な運用先であることから、弊会の会員会社においてもその普及に協力しているところ です。

ところで、弊会が推進する「適正評価制度」については、「管理の見える化」に関し、認定制度とともに、言わば「車の両輪」として機能し、管理不全の抑止に寄与していると考えています。

実際に、管理計画認定の取得が必ずしも容易ではない中、まずは適正評価制度を通じて「管理の見える化」に取り組む管理組合も多数存在しています。そのように適正評価に取り組む管理組合を支援することは、マンションの長寿命化を促進する上で、意義が大きいものと考えています。

ついでには、「管理の見える化」に真摯に取り組む多くの管理組合を支援するため、適正評価制度における一定以上の評価を受けた管理組合について、「すまい・る債」の利率上乗せ条件に追加していただきたく要望します。

(2) 適正評価制度を受けたマンションに係る「フラット35」の 利率優遇

マンションの維持保全・維持管理や既存住宅流通の活性化に資するものとして、「適正評価制度」において一定水準の評価を受けたマンションについて、住宅金融支援機構の「フラット35（維持保全型）」の金利引下げメニューの対象に追加していただきたい。

《理由・背景》

既存マンションの維持保全・維持管理に配慮し、その流通を促進していく上で、「管理の見える化」を図りつつ、管理の質の向上を通じた良質なマンションストックを形成していくことは、極めて重要であると考えます。

そこで、現在、長く安心して暮らせる住宅の取得を支援するものとして、住宅金融支援機構の「フラット35（維持保全型）」がありますが、その利用要件として、新たに、「適正評価制度登録マンション（★3以上）」を追加していただきたいと考えます。

なお、弊会の「適正評価制度」については、各種金融機関において、金利優遇条件の対象として位置付けていただいているところです。

参考

【適正評価制度の評価結果を金利優遇条件の対象に追加した銀行一覧】

※2024年7月31日時点

七十七銀行、三十三銀行、仙台銀行、十六銀行、清水銀行、
岐阜信用金庫、北洋銀行

3. マンション管理業者の創意工夫を活用したマンション法の見直し

マンション法の見直しにおいて、「外部管理者方式」の法制化を検討する場合には、弊会とも十分に意見交換等を実施していただき、マンション管理の現場の実情に即した上で、マンション管理業者の創意工夫を十分に御活用いただくような制度づくりをお願いしたい。

《理由・背景》

現在、国においては、区分所有法制の見直しとともに「マンション法」の見直しに向けた検討が行われています。その制度設計に当たっては、マンション管理の現場の実情に即したものとなるよう弊会と十分に意見交換等を実施していただきたいと思えます。

ここで、「外部管理者方式」については、6月7日付けでガイドラインが策定されましたが、「管理業者管理者方式」については、「役員の成り手不足」というマンションの実情に対応すべく、管理会社が多様なサービスを提供してきているという経緯があります。

そこで、今後、「外部管理者方式」の法制化に関する検討が進められるのであれば、管理会社が十分な創意工夫を發揮しつつ、マンションの多様なニーズにきめ細かく対応できる、管理組合が使い易いような制度としていただきたいと思えます。