

国土交通大臣  
太田 昭宏 様

一般社団法人マンション管理業協会  
理事長 山根 弘美



### 平成 28 年度税制改正に関する要望

わが国経済は、政府・日本銀行による財政政策・金融政策の効果や円安・原油安の進行を背景に、設備投資の増加や企業業績・雇用統計に改善がみられる等、緩やかな回復基調が続いています。

当協会会員は、全国の分譲マンションストックの約 91% (550 万 5 千戸) を管理受託していますが、一方で、これら分譲マンションの管理組合においては、平成 26 年 4 月の消費税率引上げや昨今のリフォーム工事費の高騰により管理コストが増大し、修繕積立金の不足等から概ね 12 年ごとに実施が必要とされる大規模修繕工事を先送りせざるを得なくなる等、従来にもまして適切な管理運営を維持するに厳しい環境が続いています。

平成 26 年末時点で全国の分譲マンションストックは約 613 万戸、1500 万人を超える国民が居住する重要な居住形態となっていますが、大規模修繕工事が必要とされる築 12 年以上のマンションは約 427 万戸、このうち築 30 年以上経過するものが既に約 151 万戸を占め、さらに 10 年後には約 296 万戸にまで増えると見込まれます。こうした高経年のマンションにおいては建物・設備の老朽化による修繕工事の増加、加えて区分所有者の高齢化に伴う費用負担の問題等が深刻化しつつあり、今後、管理不全さらにはスラム化に陥るマンションが増加することが懸念されます。

昨今、国土強靱化政策にもとづく分譲マンションを取り巻く法整備は、平成 25 年 11 月の「建築物の耐震改修の促進に関する法律」や平成 26 年 12 月の「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」の施行により進展しましたが、管理不全のない良質な分譲マンションストックの維持や課題解決にかかる取組みは、当協会にとって、これらマンション再生と同等に、喫緊の課題であると認識しているところです。

分譲マンションは先述のように今や 600 万世帯、国民の二割超が居住する重要な社会資本であり、政府が目指すコンパクトシティを形成する核となります。欧米と比べ住宅の滅失までの時間が極端に短いわが国ですが、今後、良質な分譲マンションストックを維持していくことは、その形成にとって不可欠となり、また結果として、国民の中長期的な経済的負担を軽減するものと考えます。

この度の平成 28 年度税制改正のご検討にあたりまして、分譲マンションが関係する税制、とりわけ、建物に安全かつ安心して長く居住する上で不可欠な大規模修繕工事にかかる消費税は軽減税率を適用いただきたいと存じます。大規模修繕工事の市場規模は毎年 6,000 億円強 (株式会社矢野経済研究所調べ) といわれます。消費税率の引上げにより、大規模修繕工事ができない、若しくは大幅な工事範囲の縮減や先送りを余儀なくされることは、脱デフレ・経済の好循環を目指すアベノミクスが掲げる政策誘導にも大きな影響を及ぼすものと考えるところです。

最後になりますがこれとは別に、一戸建て住宅との比較から、マンション居住者が負担する固定資産税・都市計画税については税負担の公平性の見地から軽減措置を講じていただきたく要望いたしますので、その実現につ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。

## (1) 大規模修繕工事にかかる消費税の軽減税率の適用について

マンション管理組合が発注する大規模修繕工事にかかる消費税は、軽減税率を適用いただきたいと存じます（またはこれに相応する措置）。

### 【主な理由】

#### ① 良質なマンションは社会資本、良好な街づくりにとって極めて重要であること

マンションは、今後、政府が目指すコンパクトシティを形成する住宅の核となります。これを適切に維持していくことは、良好な街づくりの形成にとって極めて重要といえます。国土強靱化の政策から、耐震性に不足があるマンションの耐震改修にかかる工事費用について、多くの自治体が助成制度を設けているのと同様に、国土強靱化に資する目的で、「適正な大規模修繕工事」が「適切な時期」に行われる環境整備が必要と考えます。

#### ② マンションの特質（一戸建て住宅の修繕との相違点）に着目いただきたいこと

マンションはその構造上、所有権の対象となる「専有部分」と、共用廊下や階段等のような、居住者間のインフラともいえる「共用部分」に区分されます。大規模修繕工事はこの共用部分の工事をいいますが、一戸建て住宅の修繕が所有者個人の意思で行われるのに対し、マンションでは、管理組合総会決議をもとに実施されることが一般的です。この度の消費税率の引上げなどは、当初計画していた工事費用に不足を生じさせ、昨今問題となっている管理不全マンションの増加に拍車をかけるものです。管理組合によっては、区分所有者の経済状況等によって修繕積立金の値上げや大規模修繕工事費用の不足分を一時金として徴収する等に対して、必ずしも合意形成が円滑に図れるものではありません。大規模修繕工事が適切に行われず、例えば外壁の落下事故（最悪は倒壊）が発生してしまう等は、大変危惧するところでございます。

#### ③ マンションにおける大規模修繕工事の意義・管理組合が持つ協同組合的な性格（非営利の相互扶助組織である点）に配慮いただきたいこと

マンションで管理規約を制定している管理組合は実に98.4%（平成25年度マンション総合調査 / 国土交通省）に及び、その中で毎月、修繕積立金が蓄えられ、長期修繕計画に基づき概ね12年の周期で大規模修繕工事が実施されることが一般的です。この積立は協同組合的な性格があり、当該工事が実施される時期にマンションを所有している、していないにかかわらず、区分所有者一人ひとりに、管理規約で毎月の負担義務を課し徴収しているものです。こうした積立の経緯及び適時適切な計画修繕の必要性からすると、管理組合として工事を発注する時期が消費税率引上げ後であることで、工事費用の総額が吊り上がり、工事が実施困難に陥ってしまうことは望ましくないと考えます。

## (2) マンションの固定資産税・都市計画税の軽減措置について

マンション区分所有者が負担する固定資産税・都市計画税については、軽減措置を講じていただきたいと存じます。

### 【ご検討いただきたい点及びその理由】

#### ① 共用部分にかかる固定資産税について

固定資産税・都市計画税は、道路や上下水道、ガス管や電気設備等自治体からインフラ整備として恩恵を受けるための負担としての性格を有しています。マンションはその構造上、狭い土地を有効活用しており、例えば一戸建て住宅がインフラとして受ける受益の部分が、マンションでは、マンション内の設備として内包され、共用廊下や階段、給排水管、ガス管や電気設備として整備されています。そのためのイニシャルコストは分譲価格に反映され、ランニングコストは管理組合、即ち、区分所有者が負担しています。

そのような行政コストの負担軽減に資しているといえるマンション共用部分には現在、その面積に応じた固定資産税が課せられていますが、このような性質があることに是非着目いただきたいと存じます。特に上下に伸びる階段や左右に伸びる共用廊下等は、専有部分までの通路であり私道的な役割を果たしています。一戸建て住宅周辺の私道に見られる固定資産税の免除と同様の措置等についてご検討いただきたいと存じます。

#### ② 非木造住宅であるマンションの経年減価の期間と、木造住宅の期間について

固定資産評価基準（昭和 38 年 12 月 25 日 / 自治省告示第 158 号）による非木造住宅（マンション）の経年減価の期間は 60 年であり、木造家屋の 25 年程度に比べ長く設定されています。この期間の減価補正が緩やかになることから、木造住宅に比べマンションの固定資産税額は割高となっています。

#### ③ 土地と家屋の評価方法、課税標準の考え方について

一般的な家屋の固定資産税額の算定は、その家屋が建っている土地の評価額と家屋そのものの再建築価額により決定されますが、「住宅用地に対する特例」による小規模住宅用地（200 ㎡までの部分）の課税標準が価額の 1/6 の額で計算され、土地に対する特例の比重が高くなっています。住宅用地に対する特例はマンションにも適用されるものですが、狭い土地を有効活用しているマンションにはこの特例効果が薄く、結果において、市場取引価格の高い一戸建て住宅に比べマンションの固定資産税が高いという現象が生じることは、税の負担の公平性に照らし、検討が必要ではないでしょうか。家屋に対する特例の充実をお図りいただく等、所要の措置を講じていただきたいと存じます。

最後に、マンションと一戸建て住宅の受益と負担を一定条件下で考察した研究結果（※）によれば、30 年間でマンションの負担／受益率は、一戸建て住宅の 2 倍という結果もございますので、その旨申し添えます。

以上

※小林秀樹 千葉大学大学院工学研究科教授「一戸建て住宅とマンションの復旧支援の平等性の検証」

（日本マンション学会誌「マンション学」第 40 号、2011 年）