

調布マンション管理組合交流会のご案内

小規模マンション セミナー&交流会開催のご案内

当日は個別相談会も実施！



テーマ：大規模修繕工事とマンション長寿命促進税制
(固定資産税特例)に関するセミナー

日時：令和5年6月17日(土)午前10時～12時

会場：調布市文化会館たづくり 1203号室

参加費用：無料

主催者：東京都マンション管理士会むさしの支部

調布マンション管理組合交流会

マンション管理士：保坂、加藤、中山、桑原

問合せ：主催者代表 保坂勝安 080-5529-0066

ご挨拶

小規模マンション（25戸以下）の大規模修繕工事に関する、管理組合としての取組み及び施工会社の選定方法、工事内容・実施時期・概算予算等を課題にセミナー方式等による交流会を実施することになりました。

さらに、マンション管理計画認定制度活用による「マンション長寿命促進税制」（固定資産税の特例措置）の申告に向けた課題等の話し合いを行う予定です。

当日は、貴マンションの大規模修繕工事に関する情報をテーマに進めて行きたいと考えます。管理計画認定制度とマンション長寿命促進税制の関連性について、お話しを進めて行きます。

■管理計画認定制度で固定資産税に関する「マンション長寿命促進税制」（固定資産税の特例）

マンションの管理組合が作成した管理計画を地方公共団体に申請し、一定の基準を満たしたしていれば認定を受けられる制度です。

○「マンションの大規模修繕工事」を実施すると「固定資産税」が軽減されます。

・減税対象となるマンションは、管理計画認定制度により認定を受けたマンションと各自治体が管理不全を改善・防止するために指導又は助言して、改善したマンションの2種類があります。

①減税適用の具体的な要件 ②具体的な減税額は

■国土交通省から適用要件についての資料が公表されていますので、それによると

■一定の要件

・築後20年以上が経過している10戸以上のマンション

・過去に長寿命化工事※を1回以上実施

※外壁塗装工事、床防水工事及び屋根防水工事の全てを含む工事

・管理計画認定マンション

・令和3年9月1日以降に修繕積立金の額を管理計画基準まで引き上げたこと

一定の要件を満たし、長寿命化工事が完了した翌年の建物部分※の固定資産税が、 $1/6 \sim 1/2$ （基本 $1/3$ ）の範囲で減税される。

※区分所有者の専有部分が居住用部分であり、また、減税対象は 100m^2 相当分まで

目的：小規模マンションの大規模修繕工事の円滑化を図り、具体的な工事項目、工事日程、概算予算の取組みのサポート等

- ①大規模修繕に対する理事会の役割りは
 - ・誰が中心となって進めるか・・・
 - ・理事会や修繕委員会の役割は・・・

- ②大規模修繕の進め方
 - ・何を・・・何から始めるべきか・・・
 - ・始めに行うべき業務は何か・・・

- ③大規模修繕の予算の組み立て
 - ・管理組合は工事費用の確保していか・・・
 - ・修繕積立金での工事費用は大丈夫か・・・

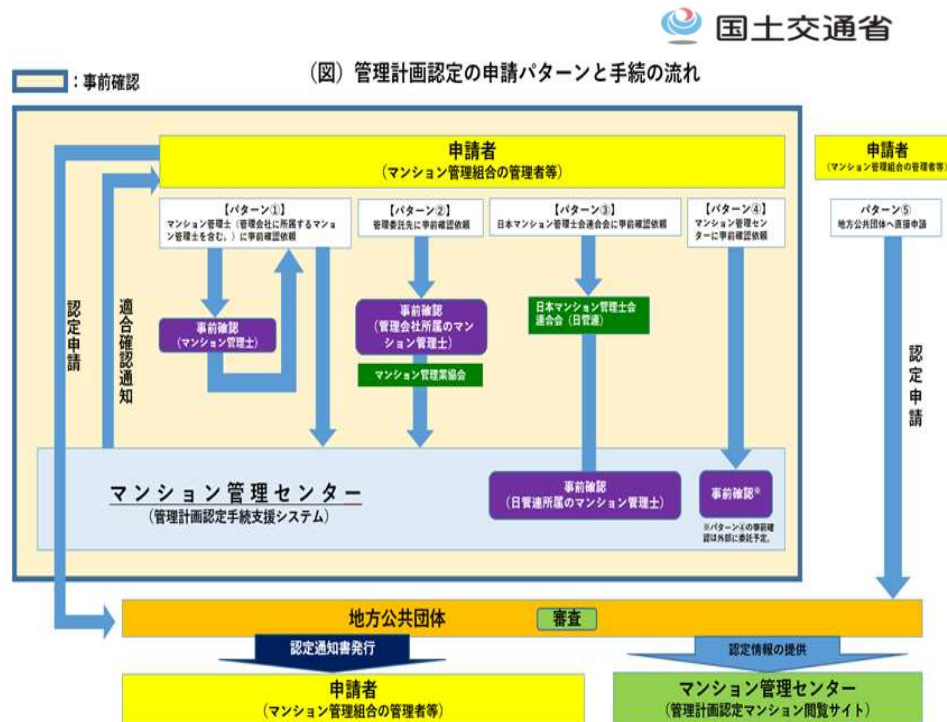
- ④大規模修繕のスケジュールは
 - ・工事始めるのは何時が良いか・・・
 - ・工事を始める際の課題点は何か・・・

- ⑤大規模修繕の工事内容は
 - ・外壁塗装、屋上防水、床防水の工事は検討は・・・
 - ・給水管、配水管、玄関扉、窓サッシ、等の取替えは・・・

- ⑥大規模修繕の施工業者の選定は
 - ・知人及び専門家等からの紹介された業者・・・
 - ・過去に工事を実施した業者・・・その他

- ⑦大規模修繕の工事費用の見積合せは
 - ・見積合せの妥当性はあるか・・・
 - ・見積合せによる選定基準は何か・・・

管理計画認定の申請パターンと手続きの流れ

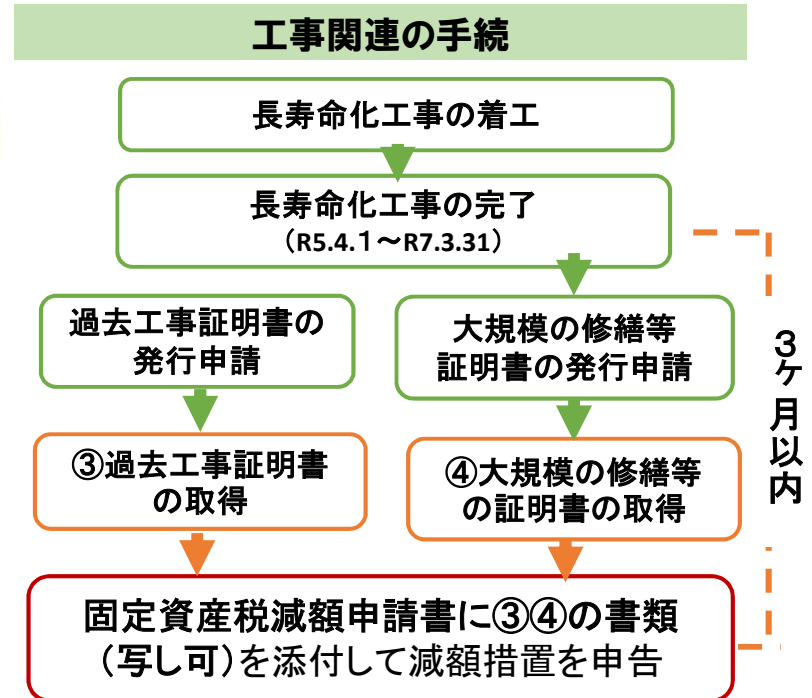


◎管理計画認定制度とは、適切な管理計画を有するマンションを自治体が認定する、マンション管理適正化法に基づく制度。

■管理計画の認定基準

- 管理組合の運営
- 管理規約
- 管理組合の経理
- 長期修繕計画の作成及び見直し等
- その他

長寿命促進税制の申請パターンと手続きの流れ



コメント：減税措置の狙い

・修繕積立金の引上げや大規模修繕の実施には、管理組合の意思決定として、マンションの所有者の合意を取ることがあります。この減税措置（マンション長寿命化促進税制）を所有者の皆様にご利用いただき、所有者の合意につながるよう、この措置を設けました。

■大規模修繕工事 マンション規模：20戸以下

参考資料



	大規模修繕工事：1回目	大規模修繕工事：2回目
（万円：単数回答） 修繕工事金額	<p>○修繕工事金額： ・～4,000万円／60.0% ・～2,000万円／37.1% の割合になっている。</p>	<p>○修繕工事金額： ・～2,000万円／75.0% ・～4,000万円／25.0% の割合になっている。</p>
（複数回答） 修繕工事対象範囲	<p>○工事対象範囲： ・屋根防水／100% ・外壁塗装／100% ・鉄部等塗装／100% ・仮設工事／100% ・床防水／94.1% ・外壁タイル／85.3% の割合になっている</p>	<p>○工事対象範囲： ・仮設工事／95.5% ・鉄部等塗装／90.9% ・屋根防水／86.4% ・外壁塗装／86.4% ・床防水／77.3% ・外壁タイル／54.5% の割合になっている。</p>

上記資料は国土交通省の大規模修繕工事実態調査のデータを記載しました。マンション規模20戸以下の大規模修繕工事1回目及び2回目の情報です。大規模修繕工事の総額及び工事対象範囲の内容です。

- ◎大規模修繕工事の実施に関するご相談等
- ◎大規模修繕工事の実施することで、固定資産税の特例措置(マンション長寿命促進税制)を活用に関するご相談も承ります。

交流会に参加者にマンションの管理運営に関する資料等が入手できます。

■管理計画認定制度に関する資料

1.マンション管理計画認定制度に関する参考資料

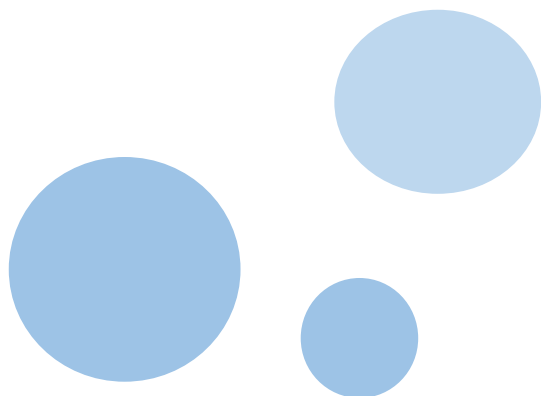
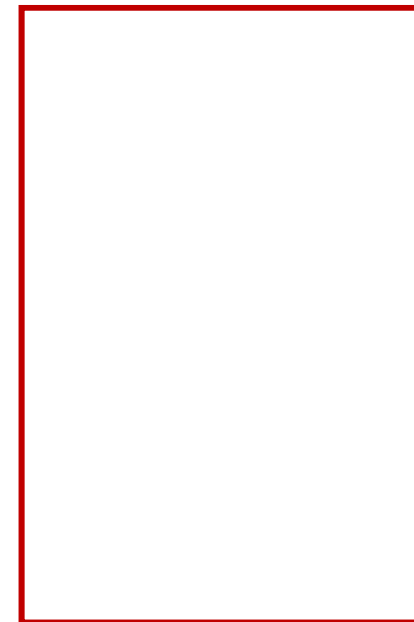
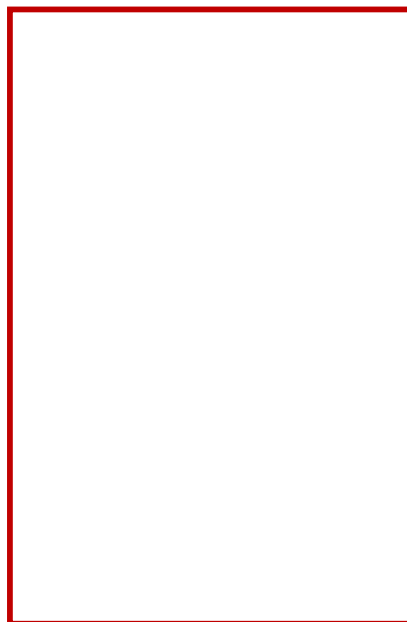
- ・ 管理組合運営/管理者等が定められている、監事が選任されている、集会在年1回以上開催されている。
- ・ 管理規約の改正/令和3年6月に国交省から標準管理規約において、改正されている。

■マンション長寿命促進税制に関する資料

- ・ 長期修繕計画案の見直し/国交省の「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成。
- ・ 管理組合会計、修繕積立金会計資料/管理組合「一般会計」及び修繕積立金「特別会計」の資料

■大規模修繕工事に関する資料

- 2.大規模修繕工事と総会決議
- 3.大規模修繕工事の進め方
- 4.大規模修繕に関する施工会社選定方法 等



■ その他、理事会運営に関する相談会

- ・理事会運営を変えたい（役員不足等で、理事会が機能しない）
- ・大規模修繕を予定しているが、何から始めるか等の相談したい
- ・管理計画認定制度を申請したい
- ・長期修繕計画の作成及び見直しを行いたい
- ・管理会社との取引を考えたい
- ・その他

調布マンション管理組合交流会開催／日時：2023年6月17日（土）AM10:00～12:00

会場：調布市文化会館たづくり 1203号室

参加費用：無料（自由参加）尚、会場スペースの都合上先着順にて対応とさせていただきます。また、参加組合様には理事会に参加する無料相談1回分を提供させていただきます。

■ 調布マンション管理組合交流会参加者のご紹介

○マンション交流会参加者は、東京都マンション管理士会むさしの支部所属の調布市在住のマンション管理士が中心で対応します。調布市内のマンション管理組合間の交流会をテーマに大規模修繕工事及び管理計画認定制度及び長寿命促進税制に関する「セミナー&相談会」を行います。マンション管理に関する情報交換の場として提供するものです。

【調布マンション管理組合交流会参加者】

・マンション管理士
・マンション維持修繕技術者
保坂 勝安／調布市在住



・マンション管理士
・一級建築士
加藤 正人／府中市在住



・マンション管理士
・中山孝仁／調布市在住



・マンション管理士
・桑原 / 調布市在住