

逗子市マンション管理適正化推進計画（案）の策定及び逗子市市税条例の一部改正（案）に関する市民説明会の概要

日 時：令和5年8月19日（土） 10：00～11：00

会 場：逗子市役所5階 第1・2会議室

参加者：19名

出席職員：（環境都市部 まちづくり景観課）三澤課長、坂本副主幹、森主事  
（総務部 課税課）中村課長、阿部係長

配布資料：会議次第、逗子市マンション管理適正化推進計画（案）、長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに係る固定資産税の減額制度（マンション長寿命化促進税制）概要

【質疑応答】

No.	質問・意見等	回 答
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自分の居住しているマンションは今年8月に1回目の大規模改修が終了し、全ての条件を満たしているが、築20年未満のため減額制度の対象とならない。この期間を築10年に短縮してもらえないか。なぜ1回目の改修から適用とならないのか。</li> <li>・潮風の影響により、躯体の鉄の部分の劣化が激しいため、自身のマンションでは3か月ごとに劣化部分の確認をすることとした。制度要件の築20年以上について、現状を鑑みると10年以上放置し一気に改修することは困難である。やはり期間を築10年に短縮してもらいたい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション長寿命化の固定資産税の減額制度の基準等に関しては、地方税法で定められており、築20年以上という適用年数の短縮を行うことは、市町村の裁量ではできない。ただし、減額割合の部分は市の裁量が認められており、本日はその割合について説明するものである。</li> <li>また、2回目以降の大規模改修を対象としている理由として、通常1回目の大規模改修は適切に実施されるが、2回目以降の改修は適切に実施されていない傾向があるため、2回目以降で築20年以上としたと聞いている。</li> </ul>
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション管理適正化推進計画が10年とあるが始期はいつか。</li> <li>・資料中、「計画期間中に築40年以上となるマンション113棟を対象に外観調査を実施」とあるが、計画期間と一致しないのではないのか。</li> <li>・自分のマンションは、25年を経過</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・この市民説明会、今後のパブリックコメントを経て、早ければ10月に施行するので、そこから10年であり、中間5年目で見直しを予定している。</li> <li>・確認する。</li> <li>・減額制度の期間については、現在は2年間と定められているが、今後期間</li> </ul>

	し、2回目の大規模修繕を完了している。この限りでは、税の減額のメリットがない。期間の拡大や適用範囲の拡大はないのか。	延長する可能性はあると聞いている。
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション管理計画の認定のための費用はどのくらいかかるか。</li> <li>・税の減額は、翌年1年間のみか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション管理センターが運用する管理計画認定手続き支援サービスにより適合状況の申請を行うが、このサービス利用料が1万円。申請書類の作成は、マンション管理士などが行うので、この費用は別途必要。これにより発行された適合確認通知書を添えて市に認定申請を行うことになるが、この費用は無料。</li> <li>・工事完了の翌年度分のみである。</li> </ul>
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>・最初の方と同様であるが、海に近い立地のため劣化が激しい。修繕積立を行っているがバルコニーの傷みがひどく修繕を行った。一律でなく、立地を考慮した制度とされたい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ご意見は、担当者レベルではあるが、国土交通省の担当者に伝える。</li> </ul>
5	<ul style="list-style-type: none"> <li>・築20年以上というのは国の基準であることは理解したが、省エネ改修に対する減額制度など、他の制度はどのようなものか知りたい。</li> <li>・電気代の高騰が管理費を圧迫する。共用部分の電気代が年間400万円。太陽光発電などの助成はないのか。国の補助は少ない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・省エネ改修（窓ガラスや断熱材の改修）1/3、バリアフリー改修（段差撤去など）1/3、耐震改修（躯体の補強）1/2の減額制度があるため、現行の制度も適用とならないか検討いただきたい。</li> <li>・2050年にカーボンニュートラルの実現に向け個人住宅を対象にした補助制度がある。今回の要望は、担当所管に伝える。</li> </ul>
6	<ul style="list-style-type: none"> <li>・省エネ改修やバリアフリー化の改修は各戸がそれぞれ工事を行っても減額になるのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象になる。</li> </ul>
7	<ul style="list-style-type: none"> <li>・固定資産税の減額が工事終了後3か月とあるが、自分のマンションは改修が終わったばかりである。申告は可能か。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション管理計画は10月の施行を予定しているため、まずは、認定の準備をされたい。</li> <li>・申告は可能である。本来は工事完了</li> </ul>

		<p>後、3か月と定めているが、現在管理計画の策定中であるため、「3か月以内に提出することができなかった理由」にあたるため、その旨を記載していただきたい。</p> <p>申告の際は、住民間で不平等とならないよう管理組合で、とりまとめて申告いただきたい。</p>
8	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第4回の議会に提案予定というが、それはいつか。</li> <li>・固定資産税は、他の市町村では20年から25年になると固定資産税が減額されると聞いたが、逗子市では同様の減額があるのか。それと今回の1/3減額は併用されるのか。</li> <li>・マンション管理士の支援が必要とのことだが市内に管理士はいるのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・例年であれば、12月に開催され、そこでの提案を予定している。</li> <li>・本市において、築年数による独自の減額制度はないが、経年減点補正率として、0.8から0.2の範囲で基準が定められている。</li> </ul> <p>これは評価替のタイミングで評価額が再計算され、0.2の最下限値の場合を除き、一般的には固定資産税が下がるのだが、物価の上昇率なども加味すると、RC造などの非木造家屋では、据え置きとなる場合もある。</p> <p>この経年減点補正率は、全ての家屋の評価額算出の際に使用される率であり、今回の減額制度とは全く別である。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・神奈川県マンション管理士会があり、本市は横須賀支部の担当地域内。横須賀支部には10名の会員が登録している。</li> </ul>
9	<ul style="list-style-type: none"> <li>・固定資産税の減額を受けるためには、マンション管理適正化推進計画の認定が必要か。</li> <li>・マンション管理適正化推進計画の認定を受けるため、マンション管理センターへ申請するための様式等はあるのか。</li> <li>・申請書類を返礼されることはあるのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・まずは、マンション管理適正化推進計画の認定を受けていただく必要がある。</li> <li>・申請様式などは、国のホームページからダウンロードが可能である。</li> <li>・改修資金の積み立て状況など、金銭面に関する資料も必要なため、申請書類に関しては、マンション管理士など</li> </ul>

	<p>か。この限りでは、マンション管理センターとやりとりしたほうが早いのか。</p> <p>・市への認定申請でも同様の資料が必要か。</p>	<p>に相談されたい。</p> <p>・市への認定申請は、マンション管理センターが発行する適合確認通知書のみの添付でよい。</p>
10	<p>・対象が123棟というが、それに比較して本日の出席者は少ないのではないか。各マンションに通知を行うなどよりきめ細かい周知が必要だったのではないか。</p>	<p>・本計画の中では、対象マンションの個別確認を早い時期に行う予定であるため、この段階で、各マンションにアプローチできると考えており、今回は、各マンションへの通知を行っていない。また、マンションにより管理組合の有無などを把握していないため、通知ができなかった状況もある。今後計画が施行された後、確認とともに周知を図りたい。</p>
11	<p>・若いころに新築でマンションを購入したが、購入当初は販売価格から同じような収入状況の者たちであったが、その後の出入りで入居者も変わり、修繕計画が成り立たなくなることがあった。このため、修繕を行いたくても行えないことがあった。マンションは、販売価格を高くしないとその後安心して住めないことがわかった。</p> <p>(マンションに住んだ感想とのこと)</p>	<p>—</p>