

チェック
check

最近のニュース等からマンション管理に関する情報をご紹介します

マンション管理 最近の動向

マンション管理士 飯田太郎

東京都が「良質なマンションストックの形成促進計画(案)」への意見募集を実施
「基本情報登録制度」や「管理状況報告制度」の構築も計画

東京都は2月8日から22日まで、「良質なマンションストックの形成促進計画(案)」についての意見募集を行いました。平成28年度～平成37年度までの10年間の目標と具体的な施策展開を示したもので、具体的には

(1)マンションの適正な管理の促進として

- ①管理組合による自主的かつ適正な維持管理の促進
- ②管理状況の実態把握と管理不全の予防・改善
- ③管理の良好なマンションが適正に評価される市場の形成

(2)老朽マンション等の再生の促進として

- ①マンションの状況に応じた適切な再生手法を選択できる環境の整備

②旧耐震基準のマンションの耐震化の促進

③まちづくりと連携した老朽マンション等の再生

等をあげています。

東京都のマンション戸数は2014年時点で168万戸ですが、36万戸が旧耐震基準で高齢化と住民の高齢化が進み、空き家も5万戸近くあります。計画案は18年度に「基本情報登録制度」や「管理状況報告制度」を構築し、建替えを2014年現在の120件から2025年には240件へ倍増、旧耐震マンションの耐震診断実施率を17%から100%に引き上げるとしています。

超高層マンション等を利用した節税策を防止
総務省が固定資産税評価基準の変更を検討

総務省が超高層マンション等を利用した相続税の節税を防止する検討を進めています。マンションの相続税評価のもとになる固定資産税評価額は、同じ広さの住戸であれば階数に係らず同じです。超高層マンションの場合は、上層階と下層階の市場価格に大きな違いがあるため、価格差を利用した節税が可能になります。例えば、3億円の現金がある人が、超高層マンションの最上階を購入後に相続が発生した場合、下層階と同じ相対的に少ない相続税を納めてからマンションを売却すれば、多額の現金が手元に残ることになります。こうした節税方法を指南する専門家もいて問題視されています。

相続税評価の基準となる固定資産税評価基準は総

務大臣が告示します。平成30年度に改定が行われる方向で、現在、総務省の有識者会議で検討中です。総務省は3月に提出される有識者会議の報告を受けて具体策の検討に入ると考えられます。



飯田太郎 (いいた・たろう)
マンション管理士
(株)TALO都市企画代表

老朽化マンションの再生や地域コミュニティ等についてコンサルティングを行っているマンション管理に関する講演、著書多数