

主な内容

- 2面：MKS.A、安衛費算定でガイドライン
3面：コミュ研、建替えの高齢者対応でフォーラム
4面：管理士の規約改正、外部監事の受注増
5面：MALCAが共助のあり方議論
6面：管理業務の非効率減らすには
7面：小規模組合の解散決議
8面：東急、外国人材の定着へ枠組み
9面：山岡淳一郎氏連載「住み継ぐ心 生き抜く力」
10面：国交省、自治体職員向けに研修
*2〜5面に名刺広告

マンションタイムズ

MANSION TIMES MONTHLY

NO. 494

年間購読料 9,240 円
(消費税・送料込み)

●発行 株式会社不動産経済研究所

〒160-0022 東京都新宿区新宿 1-15-9 さわだビル7階

☎ (03)3225-5301 FAX (03)3225-5330

Eメール mansion@fudousankeizai.co.jp

2026 年 (令和8年)

8月号

毎月5日発行

すまい・る債

27年度以降に制度拡充

住宅金融支援機構は、マンションすまい・る債の利便性向上に向けた制度拡充の検討に入った。柱は、満期時の自動継続による連続積立制度と、すまい・る債を保有していると借入れができる制度の2つ。人件費や物価の高騰から修繕工事費の上昇が続く中、修繕積立金の運用や融資への関心も高まっていることから、制度に柔軟性を持たせ幅広く活用してもらう。連続積立制度は2027年度、借入れの制度は28年度の開始を想定している。

満期後の自動継続

保有時の借り入れ

住宅金融支援機構

連続積立制度は、管理組合に購入から10年の満期を迎えるすまい・る債がある場合、次年度のすまい・る債も継続して積み立てることを可能にするもの。10年で満期を迎え償還を受けると、現状は例年2月に償還される積立金を次年度の購入に充てるには手続きが間に合わず、改めて積み立てる場合は満期償還日から丸1年運用ができない空白期間が生じている。例えば26年2月に満期償還を受けた場合、新たに積み立てるには新規購入の場合と同様に同年4月からの募集に申し込むことになる、積立が開始されるのは27年2月となる

ため、26年度は運用する機会を逸することになる。このため管理組合や管理会社からは、満期となくとも次年度の積み立てを行いたいというニーズも強かった。新たな仕組みでは提出書類の記載を簡素化するなど手続きをスムーズにして次の年の連続積立を可能にする。満期償還金をすまい・る債の購入費に充て、利息は償還する

え、足元は金利の上昇局面にあることや10年ほど前の低い金利水準を考慮すると連続積立を行う効果は高そうだ。すまい・る債は26年度から管理計画認定制度やマンション管理適正評価制度、マンション管理適正化診断サービスに登録している場合に利率を上乗せしているが、連続積立の初回積立時に各種制度への登録があれば上乗せできる。また一部中途解約している場合も満期償還を迎える残高がある場合は連続積立を行える。

一方、借入れの制度は、急な修繕が必要になった場合などに契約時点で保有しているすまい・る債の積立額を越えない金額を上限に借入れを可能にする。

2026年度のすまい・る債への応募は引き続き好調を維持している。7月下旬(第70営業日)時点では、応募組合数は前年度の同営業日と比べ62・0%増の1857組合で、応募金額は72・8%増の471・24億円と前年を大きく上回った。募集から1カ月の段階の前年比(組合数51・1%増、金額23・3%増)と比べると伸び幅も大きい。利率が通常で2%と前年より大きく上昇したことの周知が進ん

だ点や、総会シーズンに応募を決めた管理組合が申し込みを始めたことが影響しているとみられる。

通常すまい・る債は50・6%増の1463組合が応募し、金額では50・5%増の325・38億円(6万5076口)。

管理計画認定制度の認定を取得していると利率が2・1%となる「認定すまい・る債」は33・2%増の233組合の応募があり、応募金額では94・2%増の109・57億円

連続積立制度は、管理組合に購入から10年の満期を迎えるすまい・る債がある場合、次年度のすまい・る債も継続して積み立てることを可能にするもの。10年で満期を迎え償還を受けると、現状は例年2月に償還される積立金を次年度の購入に充てるには手続きが間に合わず、改めて積み立てる場合は満期償還日から丸1年運用ができない空白期間が生じている。例えば26年2月に満期償還を受けた場合、新たに積み立てるには新規購入の場合と同様に同年4月からの募集に申し込むことになる、積立が開始されるのは27年2月となる

ため、26年度は運用する機会を逸することになる。このため管理組合や管理会社からは、満期となくとも次年度の積み立てを行いたいというニーズも強かった。新たな仕組みでは提出書類の記載を簡素化するなど手続きをスムーズにして次の年の連続積立を可能にする。満期償還金をすまい・る債の購入費に充て、利息は償還する

え、足元は金利の上昇局面にあることや10年ほど前の低い金利水準を考慮すると連続積立を行う効果は高そうだ。すまい・る債は26年度から管理計画認定制度やマンション管理適正評価制度、マンション管理適正化診断サービスに登録している場合に利率を上乗せしているが、連続積立の初回積立時に各種制度への登録があれば上乗せできる。また一部中途解約している場合も満期償還を迎える残高がある場合は連続積立を行える。

一方、借入れの制度は、急な修繕が必要になった場合などに契約時点で保有しているすまい・る債の積立額を越えない金額を上限に借入れを可能にする。

2026年度のすまい・る債への応募は引き続き好調を維持している。7月下旬(第70営業日)時点では、応募組合数は前年度の同営業日と比べ62・0%増の1857組合で、応募金額は72・8%増の471・24億円と前年を大きく上回った。募集から1カ月の段階の前年比(組合数51・1%増、金額23・3%増)と比べると伸び幅も大きい。利率が通常で2%と前年より大きく上昇したことの周知が進ん

だ点や、総会シーズンに応募を決めた管理組合が申し込みを始めたことが影響しているとみられる。

通常すまい・る債は50・6%増の1463組合が応募し、金額では50・5%増の325・38億円(6万5076口)。

管理計画認定制度の認定を取得していると利率が2・1%となる「認定すまい・る債」は33・2%増の233組合の応募があり、応募金額では94・2%増の109・57億円

都心部マンションの

非居住住戸に課税

神戸市の検討会が答申

神戸市がタワーマンションの空き住戸所有者への課税について検討するため設置した「居住と税制のあり方に関する検討会」は7月14日、都心部の住宅ストックの利活用促進のために分譲マンシ

ョンの空き住戸に法定外普通税を設けるとする答申をまとめた。対象はタワーマンションも含めた区分所有建物全般とし、税制により居住者を増やすことでマンションの適正管理にもつなげる狙い

も示した。神戸市は答申を踏まえて条例により税制を創設する見込みで、対象とするエリアや税率などは条例化の過程で検討される。答申では税制のあり方として活用の方角性や対

象地域、納税対象者、課税の基準などを示した。税の目的はまちづくりに関する政策実現とし、貴重な住宅ストックにある空き住戸の利活用を促進すること、区分所有建物の適正管理を促進するためとした。適正管理の促進を目指す背景として、4月に施行されたマンション関係法で自治体による管理への関与の権限が強化されたことや、税制により空き住戸の活用が促されれば管理組合運営の活性化や共助の意

識の高まりにつながることを挙げた。課税の対象とするのは、商業・業務機能と居住機能の調和を図るとして設定されている「都心機能誘導地区」を念頭に置いた都心部の区分所有建物とした。同地区内の非居住割合が2割近くに上り市内の他地区と比べても突出して高いことから、課税の対象エリアにしてストックの利活用を促す。空き住戸の利活用という目的からタワーマンションに限らず区分所

有建物全般を対象とするのが適当とまとめた。納税対象者は空き住戸の区分所有者とし、空き住戸(非居住住宅)であることの判定材料には住民票の有無を基本とすることとしている。判定には必要に応じ住民税の課税の有無などの税務関連の文書調査や現地調査も行う。一方、二地域居住やセカンドハウスとしての活用など、住民票を置いていないものの利用実態があるケースも考えられるが、水道などの利用

記録から住戸の活用形態があるとしても居住の有無や日数を判定するのは難しいとし、課税免除とはしない方針を示している。課税の基準は、住戸の固定資産評価額を反映する方法である「家屋価値」と、立地を反映する「立地床面積」と、もしくはその併用をベースに検討を進めるのが適当と答申した。京都市が非居住住宅の活用促進のための税制を設けており、その中でも同様の仕組みで

課税しているため参考にするのを求めた。神戸市は関西などでの都市間競争に対応するため市内中心部への業務機能や商業機能の立地を促す方針を掲げ、2018年に住宅系用途の建築を制限する都心機能誘導地区を指定。三宮駅周辺での住宅の建設を禁止するほか、それ以外の中心部でも住宅系用途の容積率の上限を400%に抑えるなどの施策をとってきた。一方、すでに立地する

中心部のタワーマンションを始めとする分譲マンションで非居住の住戸が生まれ適正な管理にも懸念が生じることから、24年に「タワーマンションと地域社会との関わり」のあり方に関する有識者会議を設置して対応を検討。会議で管理状況届出制度の創設やタワーマンションの適正管理を促進するための政策税制の創設などが示されたため「居住と税制のあり方に関する検討会」を設置し、検討を進めてきた。