

マンションの管理に関する条例(案)の作成作業 報 告 書

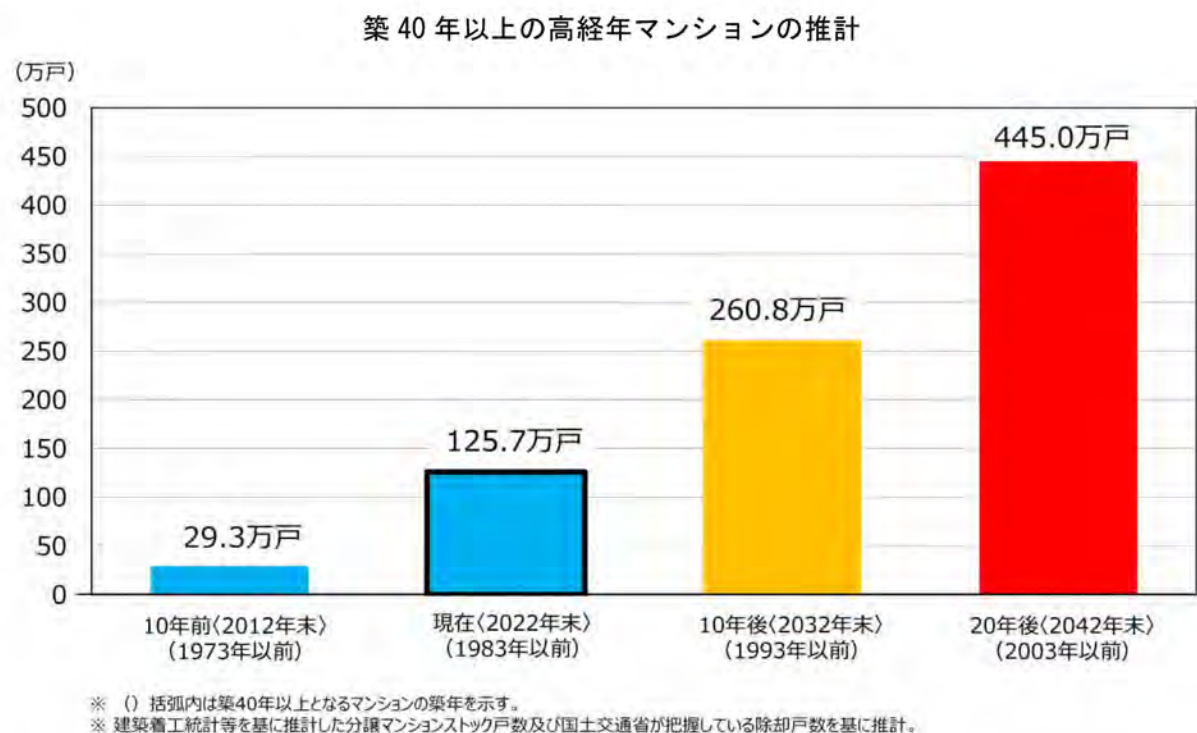
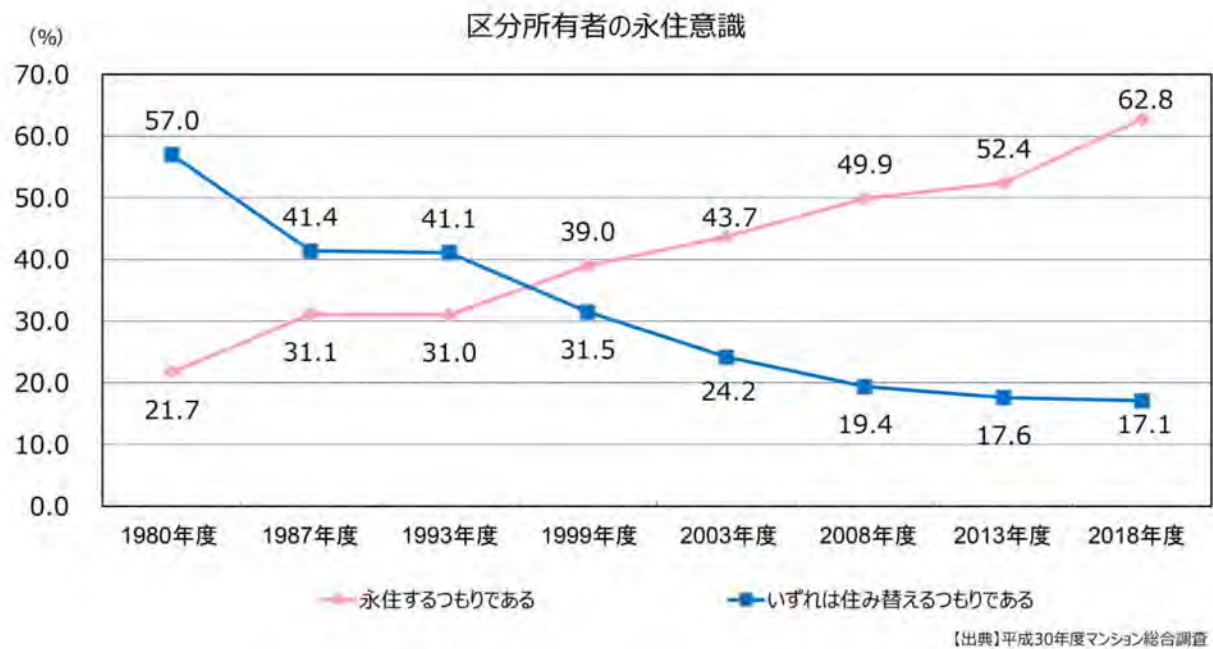
令和6年11月

エス・ティー・アート

目 次

1. 国.....	1
1-1 マンションを取り巻く現状	1
(1) マンションストックの状況等	1
(2) 区分所有者の高齢化・非居住化、管理組合の担い手不足.....	3
(3) 修繕積立金の不足等	5
(4) 適切な長寿命化工事、性能工事の実施	6
(5) マンションの大規模化	7
(6) 既存住宅流通量の増加、管理情報に関する情報提供.....	8
(7) 建替え事業における事業採算性の低下、区分所有者の負担額の増加.....	9
(8) 行政における体制	10
(9) 近年のマンション政策の取組	11
1-2 マンションの管理の適正化	20
(1) 区分所有者の責務の明確化	20
(2) マンションの長寿命化の推進	27
(3) 適切な修繕工事等の実施	29
(4) 管理不全マンションへの対応	40
(5) 管理組合役員の担い手不足	56
(6) 定期借地権マンションの今日的評価	61
(7) 大規模マンション特有の課題への対応	64
(8) マンションの管理状況が価格に反映される環境づくり（市場への情報提供の充実）.....	68
(9) マンション管理に関する諸課題	70
(10) マンション管理士の専門性の向上等	78
1-3 マンションの管理の適正化の推進に関する法律.....	80
(1) マンションに関する法体系	80
(2) マンション管理適正化法の概要	81
(3) マンション管理適正化法の令和2年改正の概要.....	85
1-4 マンション管理計画認定制度	89
(1) 認定の基準	89
(2) 申請手続の流れ	90
(3) 認定取得のメリット	90
1-5 国のマンション管理の適正化に向けての施策（まとめ）	93
(1) 長寿命化と解体促進の2本立て	93
(2) 管理組合（区分所有者）の解体責任の明示	93
(3) 区分所有法改正と連動した新たな「財産管理人制度」	94
(4) 区分所有関係の解消等の新たな仕組みに対応した事業手続き	96
2. 神戸市.....	97

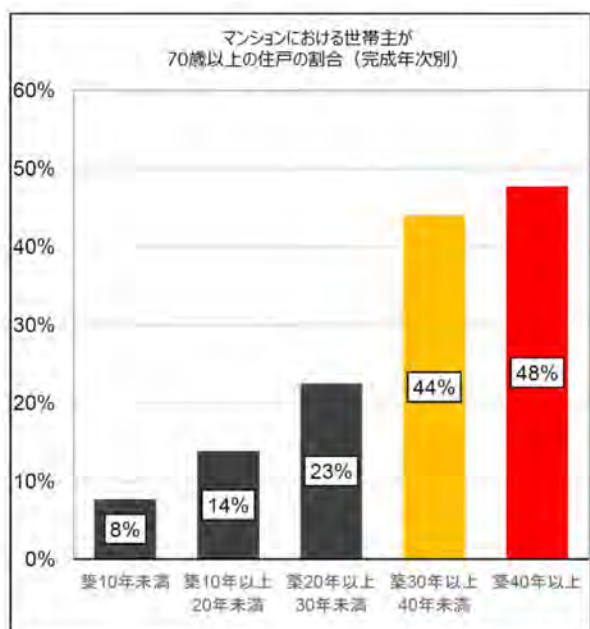
2-1	神戸市のマンションの現状	97
(1)	神戸市高経年分譲マンションの実態	97
(2)	神戸市の分譲マンションの状況と課題	104
2-2	神戸市の計画、制度について	105
(1)	適正管理の促進への取り組み	105
(2)	管理適正化への今後の取組み	106
(3)	神戸市マンション管理適正化推進計画	107
(4)	神戸市のマンション管理に関する制度等	113
(5)	管理計画認定制度に係る今後の検討項目	128
3.	全国のマンション管理に関する条例と制度	129
3-1	制度	129
(1)	マンション管理に関する先進的な取組みを行っている地方公共団体	129
(2)	横浜市「働きかけによる専門家派遣（管理組合活動活性化支援）」	131
(3)	名古屋市「マンションの事業者への分譲計画の届出義務」	140
(4)	京都市「高経年マンション専門家派遣事業（おせっかい型）」	143
(5)	福岡市「認定申請に向けた合意形成費用や申請書作成費用の補助（マンション管理計画認定申請促進事業補助金）」	147
(6)	大阪市「マンション管理計画認定制度」	152
(7)	堺市「マンション管理計画認定制度」	159
(8)	川口市「マンション管理計画認定制度」	163
3-2	条例	170
(1)	各条例の概要	170
4.	条例（案）の検討	185
(1)	条例の比較検討	185
(2)	条例案の検討	211



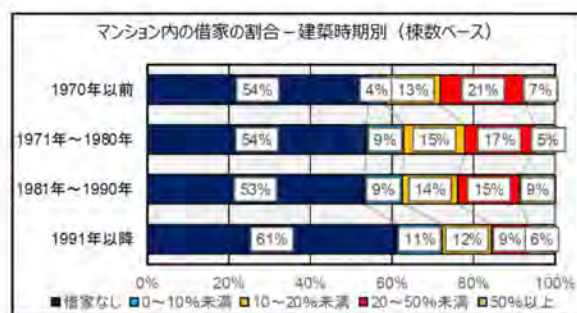
(2) 区分所有者の高齢化・非居住化、管理組合の担い手不足

高経年マンションにおいては区分所有者の高齢化が進むと同時に、空室や賃貸住戸など区分所有者の非居住化も進んでいる。また、所在不明・連絡先不通の空き室が発生しているマンションは一定程度存在し、高経年マンションほど、割合は高くなる傾向がある。こうしたことから、管理組合の役員の担い手不足や総会運営、集会の議決が困難になったり、住戸内の設備点検などが滞るといった課題が懸念されている。

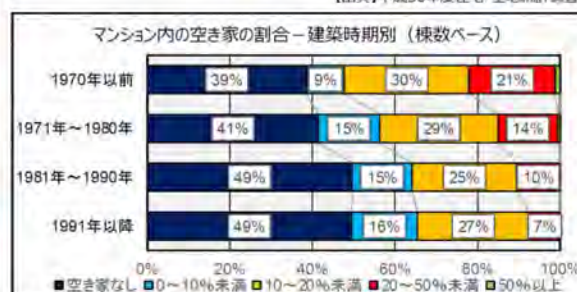
近年は、管理組合役員の担い手不足等を背景として、マンション管理業者を管理者に選任している事例も増えつつある。(マンション管理業協会による「マンション管理トレンド調査」によれば、2023年時点で管理者業務を「受託している」、もしくは「今後受託を検討している」と回答した管理業者は167社となっており、2020年と比べて約3割増加している。また、管理者業務を受託する管理業者のうち、理事会を設置しない方式を採用している管理業者が約7割存在している。)



【出典】平成30年度マンション総合調査



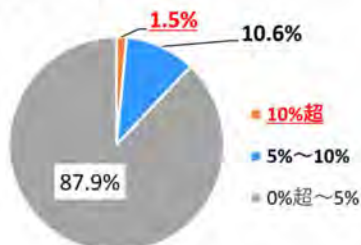
【出典】平成30年度住宅・土地統計調査



【出典】平成30年度住宅・土地統計調査

■ 所在不明・連絡先不通の空室がある
マンションの割合は全体の3.9% (n=1688)

■ マンションの総戸数に対する所在不明・連絡先不通の空室の割合 (n=66)



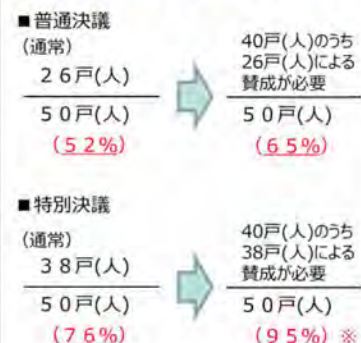
【出典】平成30年度マンション総合調査

■ 所在等不明住戸がある場合の合意形成の困難さ
<総戸数50戸(区分所有者が50人)のマンションを想定>

仮に1割(5戸)が
所在不明・連絡先不通住戸の場合

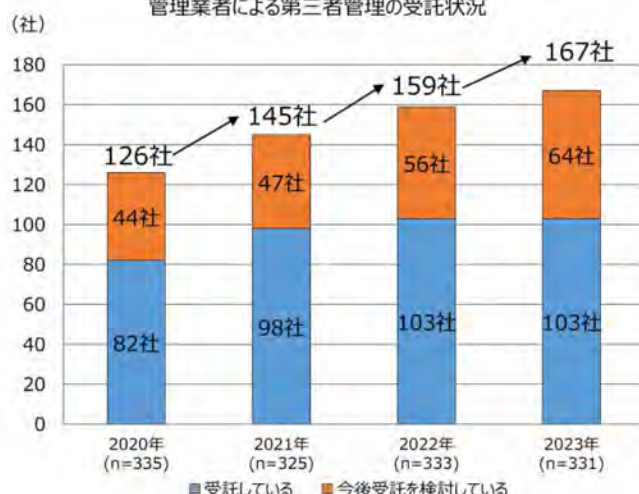


仮に2割(10戸)が
所在不明・連絡先不通住戸の場合

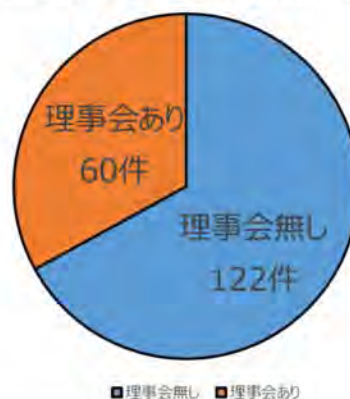


※ なお、仮に3割(15戸)が所在不明・連絡先不通住戸となった場合は、決議できない。

管理業者による第三者管理の受託状況



管理業者が管理者となる場合の理事会の有無



n=103

※ 管理者業務を受託している管理業者による回答件数。ただし、「理事会あり」と「理事会無し」のどちらも受託している場合、上記グラフの「理事会あり」と「理事会無し」の件数に対して、それぞれ1件ずつをカウントして集計。

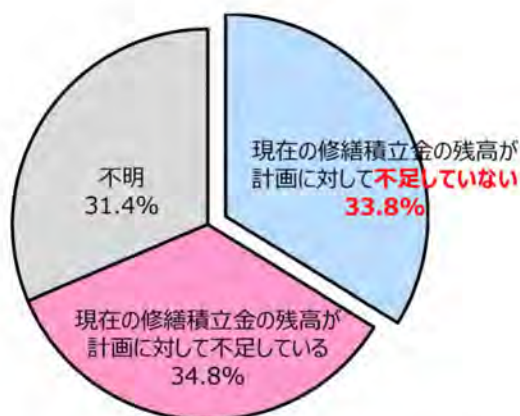
【出典】マンション管理業協会「マンション管理トレンド調査」2020~2023年度をもとに国土交通省が作成。

(3) 修繕積立金の不足等

マンションの長寿命化を図るには、適切な長期修繕計画の作成や計画的な修繕積立金の積立が必要となるものの、「現在の修繕積立金の残高が、長期修繕計画の予定積立残高に対して不足していない」と回答したマンションの割合は約3分の1にとどまり、また、約半数の管理組合が長期修繕計画の定期的な見直しを行っていない。(長期修繕計画について、定期的(5年ごと)を目安に見直しされているマンションは約56%であり、約44%は定期的に見直しがされていない。)

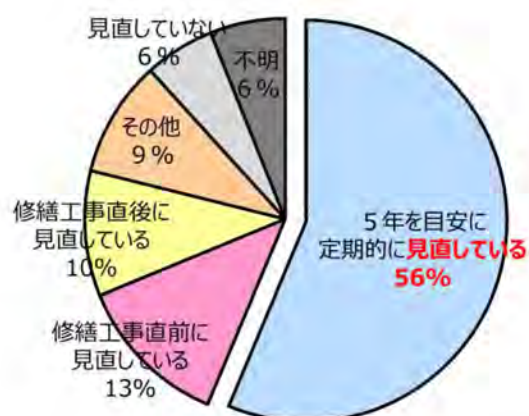
修繕積立金の積立方式としては、近年分譲されるマンションの大半が「段階増額積立方式」を採用している。

修繕積立金の積立状況 (n=1,529)



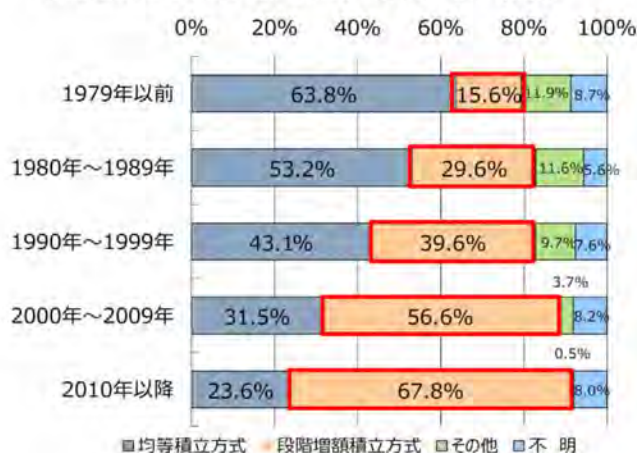
【出典】平成30年度マンション総合調査

長期修繕計画の見直し時期(n=1,534)



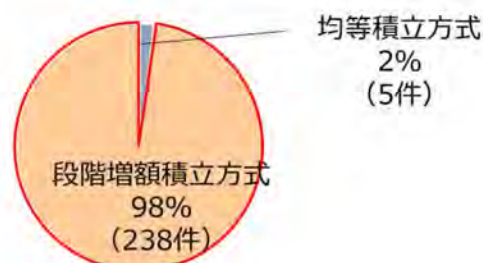
【出典】平成30年度マンション総合調査

修繕積立金の積立方式(完成年次別) (n=1,663)



【出典】平成30年度マンション総合調査

修繕積立金の積立方式(予備認定マンション) (n=243)



※予備認定マンション:(公財)マンション管理センターで新築マンションを対象に認定したマンション。
 ※予備認定マンションのうち239件を分析。
 ※積立方式が2案(均等積立方式と段階増額積立方式)ある場合は、それぞれの方式に1件として集計。

【出典】予備認定マンションの長期修繕計画を基に国土交通省作成

(4) 適切な長寿命化工事、性能工事の実施

修繕工事等の発注者たる管理組合の利益と相反する立場に立つ設計コンサルタントの存在が指摘されている。

発注者たる管理組合の利益と相反する立場に立つ設計コンサルタントの存在が指摘されたことを踏まえて、2017年1月に、マンションの管理組合に対する注意喚起及び公的な相談窓口の活用を促すため「設計コンサルタントを活用したマンション大規模修繕工事の発注等の相談窓口の周知について（通知）」を発出した。設計監理方式を管理組合が採用する場合、設計コンサルタントが中立的な立場を保つ形で施工会社の選定が公正に行われるよう注意が必要とある。また、発注等の適正化に向けて、マンションの大規模修繕工事の発注等に関する相談窓口の活用を促進することが有効である。

「耐震改修工事」、「省エネ改修工事」、「バリアフリー化工事」等の性能向上を図る改修の実施率はいずれも低い水準となっている。

■ 2017年1月発出「設計コンサルタントを活用したマンション大規模修繕工事の発注等の相談窓口の周知について（通知）」 ■ 利益相反が指摘された事例（通知 別紙1より抜粋）

公益財団法人 マンション管理センター 一般社団法人 マンション管理業協会 一般社団法人 日本マンション管理士会連合会 特定非営利活動法人 全国マンション管理組合連合会 国住マ第41号 国土建労第1021号 平成29年1月27日 国土交通省 住宅局 市街地建築課長 国土交通省 土地・建設産業局 建設市場整備課長 設計コンサルタントを活用したマンション大規模修繕工事の発注等の相談窓口の周知について（通知） 平成28年3月にマンションの管理の適正化に関する指針（平成13年8月1日国土交通省告示第1288号）が改正され、「工事の発注等については、利益相反等に注意して、適正に行われる必要がある」とされたところです。工事の発注等の適正化に向けては、マンションの大規模修繕工事の発注等に関する相談窓口の活用を促進することが有効であると考えられます。 このため、貴団体におかれましては、所要の広報措置を講じる又は貴団体所属の会員を通じての方法により、管理組合に対する別途の内容の周知に関し格別のご協力をいただきますよう、よろしくお願い致します。	設計会社が、施工会社の候補5社のうち特定の1社の見積金額が低くなるよう、同社にだけ少ない数量の工事内容を伝え、当該1社が施工会社として内定したが、契約前に当該事実が発覚したため、管理組合が同設計会社に説明を求めると、当該設計会社は業務の辞退を申し出た。（中略）辞退した設計会社の作成していた工事項目や仕様書に多数の問題点が発覚し、全ての書類を作り直すこととなった。
--	--

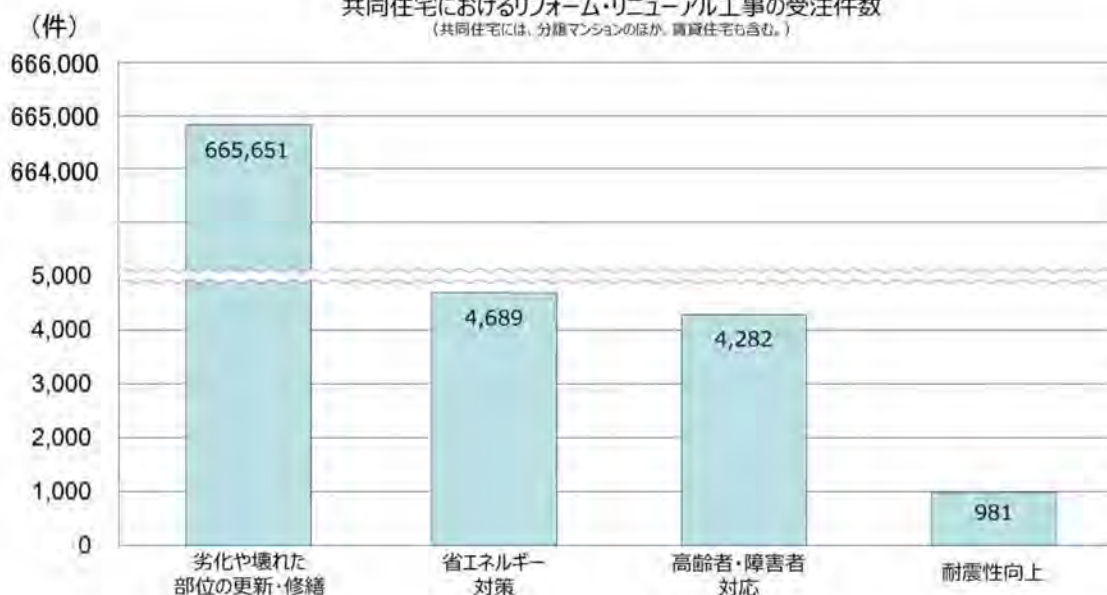
■ 発注時の透明性確保を目指した取組事例（通知 別紙2より抜粋）

- 設計会社は、公募及び紹介に基づく13社のうち、5社に関して管理組合の担当役員が個別面談を行い、予算超過であった最高値の会社と、設計業務を十分に行えないと考えられる額であった最安値の会社を除外し、3社に絞り込み、（中略）理事会の過半数賛成となるまで、理事会投票を数次重ね決定。施工会社は、管理組合からゼネコン6社に提案を依頼し、書類審査により3社に絞り込み、理事会投票を数次重ね決定。

【出典】通知の掲載ページ <https://www.mlit.go.jp/common/001230147.pdf>

50

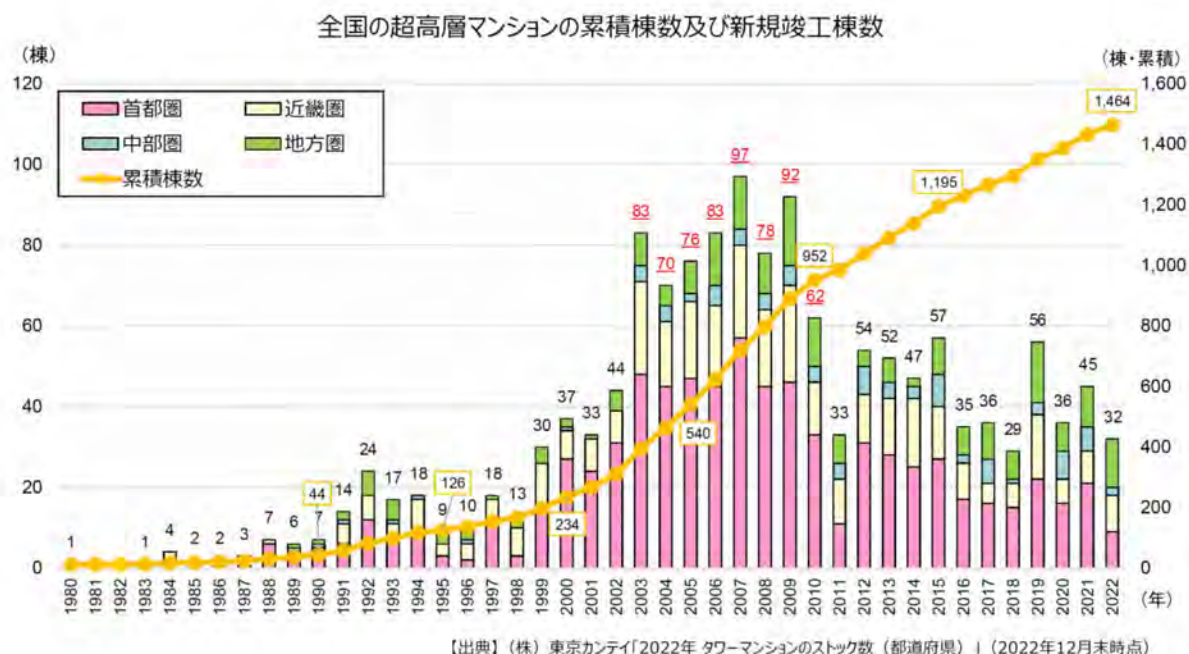
共同住宅におけるリフォーム・リニューアル工事の受注件数
（共同住宅には、分譲マンションのほか、賃貸住宅も含む。）



【出典】令和3年建築物リフォーム・リニューアル調査をもとに、国土交通省作成

(5) マンションの大規模化

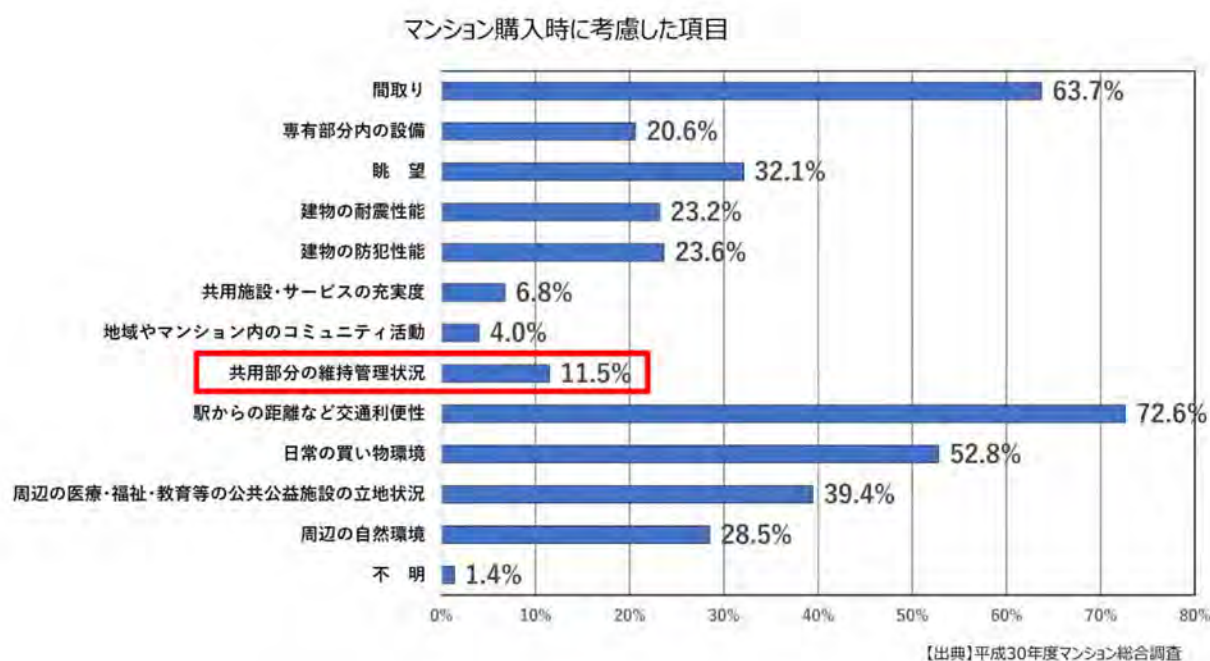
2000年代以降、超高層マンション（20階以上のマンション）の新規竣工棟数は大幅に増加しており、2021年末の累積棟数は全国で約1,400棟に上っている。こうした超高層マンションでは、マンションの管理に係る区分所有者の合意形成の困難さが存在するなど、大規模マンション特有の課題があるとの指摘がある。



（６）既存住宅流通量の増加、管理情報に関する情報提供

2021 年の首都圏における新築と中古のマンション市場は、中古マンションの成約件数が 6 年連続で新築マンションの販売戸数を上回るなど、既存マンションの流通量は増加傾向にある。

一方、マンション購入者のうち、「共用部分の維持管理状況」を考慮して購入した区分所有者は 1 割にとどまるなど管理に関する情報が購入予定者等に十分に届く環境になっていない。



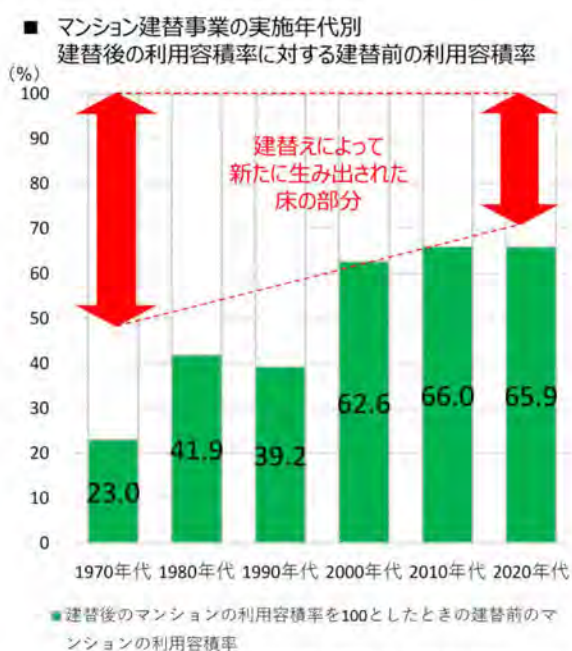
(7) 建替え事業における事業採算性の低下、区分所有者の負担額の増加

マンションの建替えの実績は2023年3月末時点で、累計で282件、約23,000戸となっている。

近年のマンション建替事業では、事業にあたって新たに利用できる容積率が減少していく傾向がみられ、建替え後のマンションで新たな入居者に販売をすることができる住戸の面積が減少している。その結果、マンション建替事業の実施にあたって必要となる区分所有者の負担額は増加傾向にある。



162



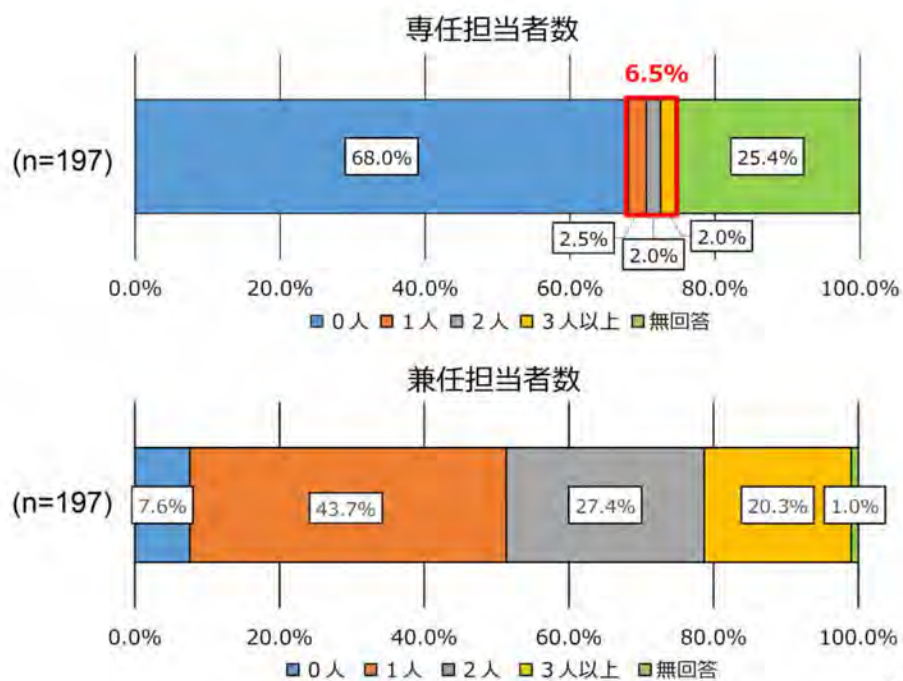
【出典】国土交通省が把握している建替事例等をもとに作成



【出典】平成28年度マンションの再生手法及び合意形成に係る調査（2016年まで）
国土交通省が把握している建替事例等をもとに作成（2017年以降）

(8) 行政における体制

マンション政策の担当として専任の職員を配置している地方公共団体は限定的であり、行政におけるマンション政策を進める体制は十分ではない状況。



【出典】平成29年度国土交通省調査

(9) 近年のマンション政策の取組

国土交通省では、2020 年 6 月にマンション管理適正化法、マンション建替円滑化法の改正を行った。

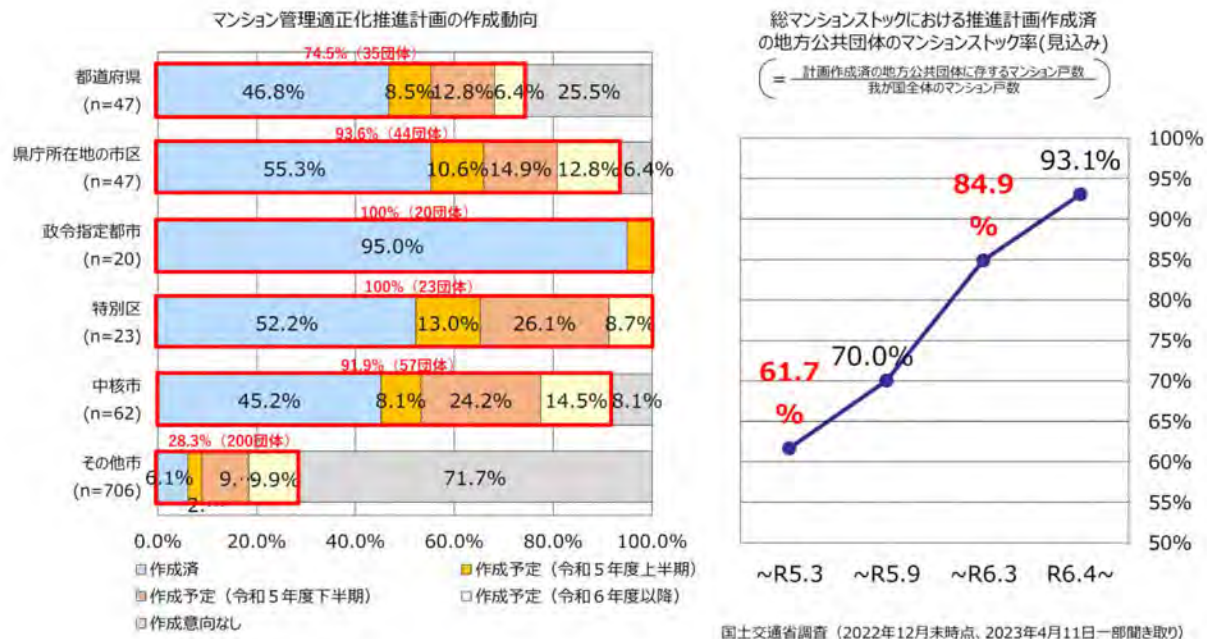
マンション管理適正化法及びマンション建替円滑化法の改正概要
背景・必要性 ◆築 40 年以上のマンションは 2022 年現在の 126 万戸から 10 年後には約 2.1 倍の 261 万戸、20 年後には約 3.5 倍の 445 万戸となるなど、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込み ◆老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題
法律の概要【令和 2 年 6 月 16 日成立、6 月 24 日公布】 マンション管理適正化法の改正 マンション管理の適正化の推進 国による基本方針の策定【令和 3 年 9 月 28 日公布、令和 4 年 4 月 1 日施行】 国土交通大臣、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を策定 地方公共団体によるマンション管理適正化の推進【令和 4 年 4 月 1 日施行】 地方公共団体による以下の措置を講じる ○マンション管理適正化推進計画制度…基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画を作成（任意） ○管理計画認定制度…マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体は適切な管理計画を有するマンションを認定 ○管理適正化のための指導・助言等…管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等
マンション建替円滑化法の改正 マンションの再生の円滑化の推進 除却の必要性に係る認定対象の拡充【令和 3 年 12 月 20 日施行】 除却の必要性に係る認定対象に、現行の耐震性不足のものに加え、以下を追加 ①外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション等 ・ 4/5 以上の同意によりマンション敷地売却を可能に ・ 建替時の容積率特例 ②バリアフリー性能が確保されていないマンション等 ・ 建替時の容積率特例 団地における敷地分割制度の創設【令和 4 年 4 月 1 日施行】 上記①等の要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の 4/5 以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする制度を創設

助言・指導・勧告基準、管理計画認定基準

助言・指導・勧告を行なう 判断基準の目安 (基本方針別紙1)	管理計画認定の基準 (基本方針 別紙2、マンション管理適正化法第5条の4、 同法施行規則第1条の4及び第1条の5)
○管理組合の運営	
・管理者等が定められていない ・集会（総会）が開催されていない	・管理者等及び監事が定められている ・集会（総会）が定期的に開催されている
○管理規約	
・管理規約が存在しない	・管理規約が作成されている ・管理規約にて下記について定めている ・緊急時等における専有部分の立入り ・修繕等の履歴情報の保管 ・管理組合の財務・管理に関する情報の提供
○管理組合の経理	
・管理費と修繕積立金の区分経理がされていない	・管理費と修繕積立金の区分経理がされている ・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない ・修繕積立金の滞納に適切に対処されている
○長期修繕計画の作成及び見直し等	
・修繕積立金が積み立てられていない	・長期修繕計画（標準式準拠）の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金が集会（総会）で決議されている ・長期修繕計画が7年以内に作成又は見直しがされている ・長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている ・長期修繕計画において将来の一時金の徴収を予定していない ・長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でない ・計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている
○その他	
	・組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられている ・都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものである

改正マンション管理適正化法では、国による基本方針の策定のほか、地方公共団体の役割を明確に位置付けるものとして、マンション管理適正化推進計画の作成を行うものとした。（政令指定都市及び特別区では、すべての市区において作成意向があり、県庁所在地の市区及び中核市では、9割超の市区において作成意向がある。）

また、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定制度、管理適正化のための助言・指導・勧告制度の創設などを行った。（令和5年度末時点では8割超のマンションが認定制度の対象となる見込み。）



また、改正マンション建替円滑化法では、除却の必要性に係る認定制度を拡充し、従来までの耐震性不足のマンションのほか、火災安全性不足、外壁剥落の危険性のあるマンション等を対象に加えるほか、団地における敷地分割制度を創設した。

除却の必要性に係る認定対象の拡充【法102条2項】

マンション敷地売却事業の対象の拡大【法108条】

- 耐震性が不足するものに加え、外壁等の剥落により危害が生ずるおそれがあるマンション等について、多数決により実施できるマンション敷地売却事業の対象とする

■ マンション敷地売却事業の適用対象

耐震性あり	耐震性なし
適用なし(全員合意(民法))	適用あり 【マンション建替円滑化法】 (4/5の合意)
対象の拡大 外壁等の剥落により危害が生ずるおそれがあるマンション等を適用対象とする(合意要件を4/5に緩和)	

※ 建替えは耐震性の有無にかかわらず4/5の合意で実施可能

(外壁等の剥落により危害が生ずるおそれがあるマンションの例)



2階の廊下部分が崩落した事例

外壁が崩壊等した事例

容積率の緩和特例の適用対象の拡大【法105条】

- 耐震性が不足するものに加え、外壁等の剥落により危害が生ずるおそれがあるマンションやバリアフリー性能が確保されていないマンション等を容積率緩和特例の対象とする

■ 容積率緩和特例の適用対象

耐震性あり	耐震性なし
適用なし	適用あり 【マンション建替円滑化法】
対象の拡大 外壁等の剥落により危害が生ずるおそれがあるマンション、バリアフリー性能が確保されていないマンションなどを容積率緩和特例の適用対象とする	

(容積率緩和のイメージ)



団地における敷地分割制度の創設

令和4年4月1日施行

- 団地型マンションの再生に係る合意形成を図りやすくするため、団地における敷地分割制度を創設。
(特定要除却認定を受けたマンションを含む場合に限り)

団地における敷地分割制度の創設 [法115条の2～]

- 棟や区画ごとのニーズに応じ、一部棟を存置しながらその他の棟の建替え・敷地売却を行うため、耐震性不足や外壁の剥落等により危害が生ずるおそれのあるマンション等で除却の必要性に係る認定を受けたマンションを含む団地において、全員合意によらず、多数決により敷地の分割を可能とする

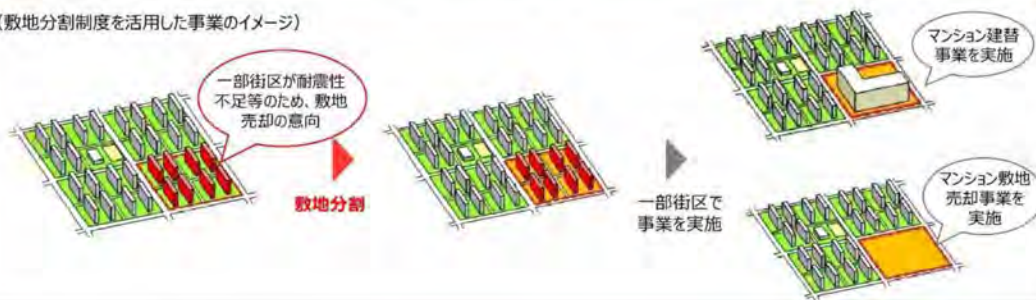
■ 団地型マンションにおける敷地分割の決議要件

全員同意 [民法]

要件の緩和

団地型マンションにおいて、一部棟が耐震性不足や外壁等の剥落により危害が生ずるおそれのあるマンションなどの場合、4/5の合意による敷地分割を可能に

(敷地分割制度を活用した事業のイメージ)



2021年6月にはデジタル化や新型コロナウイルス感染症への対応として、マンション標準管理規約を改正し、ITを活用した総会・理事会、置き配に係る内容等を位置づけた。

マンション標準管理規約について

「管理規約」とは、「マンション管理の最高自治規範」※

※区分所有法第30条に基づき、マンション等の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、規約で定めることができるとされている。

- マンションの住まい方や区分所有者間の費用負担、管理組合の運営方法等に関する「基本的なルール」。
- 区分所有者の集会（管理組合総会）で定め（特別決議）、区分所有者全員が遵守。

マンション標準管理規約の構成

第1章 総則 第2章 専有部分等の範囲 ・ 専有部分、共用部分の範囲 第3章 敷地及び共用部分等の共有 ・ 敷地や共用部分等が区分所有者の共有であること、各区分所有者の共有持分割合、分割請求や単独処分ができないこと 第4章 用法 ・ 専有部分の用途、敷地及び共用部分等の用法、専用使用権、駐車場の使用等 第5章 管理 ・ 管理費、修繕積立金、使用料の規定と納入義務、用途等	第6章 管理組合 ・ 管理組合の業務、業務委託等、専門的知識を有する者の活用等 ・ 総会の定議、招集手続き、出席資格、議決権割合、成立要件、議決権行使方法、決議要件、決議事項、議事録の作成・保管等 ・ 理事会の職務、招集、成立要件・決議要件、決議事項等と専門委員会の設置 第7章 会計 ・ 会計年度、管理組合の収入及び支出、収入予算の作成及び変更、会計報告、管理費等の徴収、帳簿類等の作成・保管等 第8章 雑則 ・ 義務違反者に対する措置、理事長の勧告及び指示等、市や近隣との協定の遵守、細則、規約外事項、規約原本
---	---

マンション標準管理規約改正（令和3年6月22日公表）の主要項目

- ITを活用した総会・理事会
 - ・ ITを活用した総会・理事会が可能なことを明確化し、その実施手段として「WEB会議システム等」を位置づけるとともに、留意事項等を記載。（第43条等）
- 置き配について
 - ・ 使用細則で置き配に関するルールを定めることができることを明確化するとともに、置き配を認める際の留意事項等を記載。（第18条関係コメント）
- 専有部分配管の工事費について
 - ・ 専有部分配管と共用部分配管について一体的に工事を行う際には、修繕積立金から工事費を拠出できることを明確化。（第54条）

17

また、同年9月にはマンション管理計画認定制度の認定基準となる「長期修繕計画作成ガイドライン」及び「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」の改定を行った。

長期修繕計画標準様式・長期修繕計画作成ガイドラインの概要

■長期修繕計画標準式・長期修繕計画作成ガイドラインの概要（平成20年6月策定、令和3年9月改訂）

- ・長期修繕計画の作成または見直しにあたっての指針を示すもの（主に管理組合向け）
- ・長期修繕計画に要素（※1）を示したうえで、修繕工事項目（※2）等について様式を設けることで、適切な大規模修繕工事が行われる長期修繕計画の策定を促すもの。

※1：①建物・設備の概要、②調査診断の概要、③長期修繕計画の内容（計画期間、修繕項目・周期・工事費、収支計画等）④修繕積立金の額など

※2：修繕工事項目として、屋根防水、床防水、外壁塗装等、給排水設備、立体駐車場設備など19項目を列挙

■主な見直しの内容

①望ましい長期修繕の計画期間として、旧ガイドラインでは25年以上としていた既存マンションの長期修繕計画期間を、新築マンションと同様、大規模修繕工事2回を含む30年以上とする。

②大規模修繕工事の修繕周期の目安について、工事事例等を踏まえ一定の幅を持たせた記載とする。

※現行のガイドラインの参考例：外壁塗装替え：12年→12～15年

空調・換気設備の取換：15年→13～17年など

③社会的な要請を踏まえて、修繕工事を行なうにあたっての有効性などを追記。

- ・マンションの省エネ性能を向上させる改修工事（壁や屋上の外断熱改修工事や窓の断熱改修工事等）の有効性。
- ・エレベーターの点検にあたり、国土交通省がH28年2月に算定した「昇降機の適切な維持管理に関する指針」に沿って定期的に点検を行うことの重要性。

長期修繕計画の計画期間

○ガイドラインからの抜粋「第1節 長期修繕計画の作成の方法」より

（現行）
計画期間は、新築マンションの場合は、30年以上とし、既存マンションの場合は、25年以上とします。
※大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とする旨は同コメントに記載

（改訂後）
計画期間は、30年以上で、かつ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とします。

※上記見直しの内容はマンション管理計画認定制度の認定基準に用いられる予定です。

修繕周期の記載の例

（様式第3-2号） 推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容

修繕項目・工事内容	修繕の位置	工事区分 （参考）	修繕周期 （参考）	変更している修繕方法等 （参考）
I 仮設				
1 仮設工事				
1 外壁塗装	外壁	コベ1号	12～15年（現行：12年）	付帯工事等、塗料等の変更
2 屋根防水	屋根	コベ1号	12～15年（現行：12年）	付帯工事等、塗料等の変更
II 設備				
4 外壁塗装等				
1 外壁塗装工事等	外壁	付帯：屋根、床、床下等（土留）・内装（コンクリート、モルタル等）	12～15年	付帯：外装・内装・設備等

マンションの修繕積立金に関するガイドラインの概要

■マンションの修繕積立金に関するガイドラインの概要（平成 23 年 4 月策定、令和 3 年 9 月改訂）

- ・修繕積立金額の目安を㎡単価で示すとともに、積立方法（均等積立方式と段階増額積立方式）について解説することで、適切な修繕積立金額の設定や理解を促すもの（主に新築マンションの購入予定者向け）
- ・事例に基づいて修繕積立金の額の目安を示すとともに、修繕積立金の積立方法について解説を行っているもの。

■主な見直しの内容

- ①適切な長期修繕計画に基づく修繕積立金の事例を踏まえ、目安とする修繕積立金の㎡単価を更新
- ②ガイドラインのターゲットとして、既存マンションも対象に追加し、修繕積立金額の目安に係る算式を見直し。

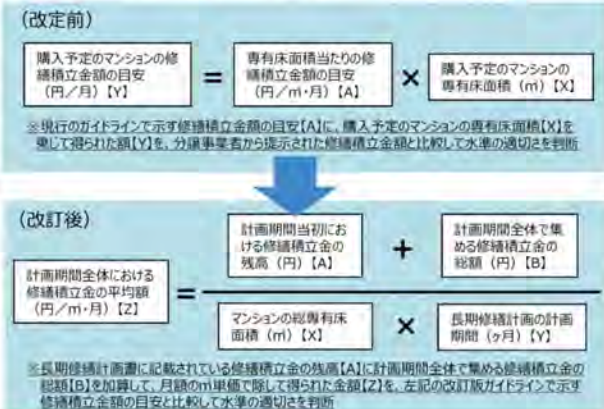
※計画算式の変更点：既存マンションにおける長期修繕計画の見直し等に用いられることを想定し、すでに積み立てられた修繕積立金の残高をもとに修繕積立金の目安額を算出する計算式に変更

専有面積当たりの修繕積立金額の目安

●計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安（機械式駐車場を除く）			
地上階/建築延床面積		月額専有面積当たりの修繕積立金額	
		事例の 3 分の 2 が含まれる幅	平均値
【20 階未満】	5,000 ㎡未満	235 円～430 円/㎡・月	335 円/㎡・月
	5,000 ㎡以上～10,000 ㎡未満	170 円～320 円/㎡・月	252 円/㎡・月
	10,000 ㎡以上～20,000 ㎡未満	200 円～330 円/㎡・月	271 円/㎡・月
	20,000 ㎡以上	190 円～325 円/㎡・月	255 円/㎡・月
【20 階以上】		240 円～410 円/㎡・月	338 円/㎡・月

※上記見直しの内容はマンション管理計画認定制度の認定基準に用いられる予定です。

修繕積立金額の目安との比較方法



改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル等

- 改修によるマンションの再生手法について解説した「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」では、省エネ・バリアフリー・耐震工事等の性能向上工事について、マンションの性能・機能を向上させる工事の事例・工法等を紹介している。

省エネ（外窓の交換工事、高効率給湯器等の設置工事）

- ・ 現在の窓サッシを撤去し、省エネ性能がより高い新たな窓サッシ等へ交換（外窓交換（はつり工法））
- ・ 家庭用燃料電池や高効率なヒートポンプ給湯機の設置



バリアフリー（エレベータ設置工事）

- ・ 既設外廊下に着床するエレベーターを設置した事例



耐震（耐震補強工事）

- ・ 1階のピロティ部分に鉄骨ブレースによる補強をした事例

（工事前）



（工事中の写真）



【出典】「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」及び「こどもエコすまい支援事業・先進的窓リノベ事業・給湯省エネ事業」チラシを基に国土交通省作成。

64

2022年4月には、改正マンション管理適正化法及び改正マンション建替円滑化法が全面施行となり、あわせて、（公財）マンション管理センターでは、新築マンションを対象とした予備認定の仕組みを開始した。さらに、管理計画認定や予備認定を取得したマンションに対するインセンティブとして、独立行政法人住宅金融支援機構による融資の金利引き下げ等の措置が行われているところである。

新築マンションを対象とした認定の仕組み(予備認定)

- 新築時点から適正な管理がなされるマンションを市場に供給する観点から、法律に基づく管理計画認定制度の施行と併せ、一定の基準を満たす新築マンションを対象とした認定の仕組みを創設。(予備認定。法律上の認定制度と併せて令和4年4月1日から運用開始)
※ 令和7年度以降を目途に、推進計画が作成されている地方公共団体の区域に限り、予備認定の申請を可能とする予定。
- 令和5年7月末現在の認定実績は839件であり、新築マンションの戸数ベースで見ると予備認定の取得率は約5割にのぼると推計される。

＜仕組みのイメージ図＞



※1 管理計画認定制度の認定基準に準じ、原始規約案や長期修繕計画案等を審査。
※2 マンション管理センターが実施する講習を修了したマンション管理士。

＜予備認定のインセンティブ＞

【フラット35】の金利引下げ

- 予備認定マンションの取得にあたって、住宅金融支援機構融資の【フラット35】の金利引き下げを実施する。(当初5年間について年0.25%の引き下げ)

補助率の嵩上げ

- 予備認定を受けたマンションを含む市街地再開発事業及び防災街区整備事業のうち、補助を受ける事業について、補助率を1.2倍(1.35倍の要件を満たす事業は1.5倍)に嵩上げする。(令和5年度より)

16

管理計画認定制度のインセンティブ

マンション長寿命化促進税制(固定資産税額の減額) (期間:2023年4月1日から2025年3月31日まで)

- 管理計画認定マンション等において、長寿命化に資する大規模修繕工事※が実施された場合に、その翌年度に課される建物部分の固定資産税額を減額する。
- 減額割合は、1/6～1/2の範囲内(参酌基準:1/3)で市町村の条例で定める。
※長寿命化に資する大規模修繕工事:外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事の全ての工事を実施する必要がある。

【フラット35】及びマンション共用部分リフォーム融資の金利引下げ

- 管理計画認定マンションの取得等にあたって、住宅金融支援機構融資の【フラット35】及びマンション共用部分リフォーム融資の金利引き下げを実施する。

■ 支援内容

【フラット35】

金利引下げ期間	金利引下げ幅 (【フラット35】の借入金利から)
当初5年間	年▲0.25%

マンション共用部分リフォーム融資

金利引下げ期間	金利引下げ幅 (借入金利から)
全期間	年▲0.2%

マンションすまい・る債※における利率上乗せ (応募受付期間:2023年4月17日から10月13日まで)

- 管理計画認定マンションの管理組合である場合に、マンションすまい・る債の利率を上乗せする。

※ マンション管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立てや、保管・運用をサポートするため、住宅金融支援機構が発行している債券。

■ 債券の利率(10年満期時の年平均利率(税引前))

管理計画認定マンション	(参考) 管理計画認定を受けていないマンション
0.525%	0.475%

【参考:試算例】

5,000万円を購入した場合、10年経過時の受取利息(税引前)*
(管理計画認定を受けていないマンション) → (管理計画認定マンション)
約238万円 → 約263万円
+ 約25万円

* マンションすまい・る債を一括で5,000万円を購入した場合又は500万円を10年間継続購入した場合。

* 継続購入する場合の毎年の利率は、管理計画認定マンションは0.525%、管理計画認定を受けていないマンションは0.475%と想定。

2023 年 4 月には、マンションの長寿命化に資する大規模修繕工事を促すための固定資産税額を減額する税制措置（「マンション長寿命化促進税制」）を創設した。

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対する特例措置

一定の要件を満たすマンションにおいて、長寿命化に資する大規模修繕工事が実施された場合に、当該マンションに係る固定資産税額を減額する特例措置を創設する。

施策の背景

- 多くの高経年マンションにおいては、高齢化や工事費の急激な上昇により、長寿命化工事に必要な積立金が不足。
- 長寿命化工事が適切に行われないと、外壁剥落・廃墟化を招き、周囲への大きな悪影響や除却の行政代執行に伴う多額の行政負担が生じる。建替えのハードルも高く、マンションの長期使用を促す必要。
- このため、必要な積立金の確保や適切な長寿命化工事の実施に向けた管理組合の合意形成を後押しすることが必要。

行政代執行により 除却したマンション



・外壁が剥落し、アスベスト飛散のおそれ
・行政代執行費用：約1.2億円

要望の結果

特例措置の内容

- 一定の要件を満たすマンションにおいて、長寿命化に資する大規模修繕工事※1が実施された場合に、その翌年度に課される建物部分の固定資産税額を減額する。
- 減額割合は、1/6～1/2の範囲内（参酌基準：1/3）で市町村の条例で定める。

（※1）屋根防水工事、床防水工事、外壁塗装等工事

【対象となるマンションの要件】

築後20年以上が経過している10戸以上のマンション

長寿命化工事を過去に1回以上適切に実施

長寿命化工事の実施に必要な積立金を確保

積立金を一定以上に引き上げ、
「管理計画の認定」を受けていること等※2



長寿命化工事の実施



- マンションの各区分所有者に課される工事翌年度の固定資産税額（建物部分：100㎡分まで）を減額する。
- 減額割合は、1/6～1/2の範囲内（参酌基準：1/3）で市町村の条例で定める。

（※2）地方公共団体の助言・指導を受けて適切に長期修繕計画の見直し等をした場合も対象

結果

- 上記について、2年間（令和5年4月1日～令和7年3月31日）の特例措置を創設する。

1-2 マンションの管理の適正化

出展：「今後のマンション政策のあり方に関する検討会とりまとめ」（令和5年8月、国土交通省）

「今後のマンション政策のあり方に関する検討会とりまとめ」（令和5年8月、国土交通省）によると、マンションの管理の現状と課題及び適正化の方策は次の通りである。

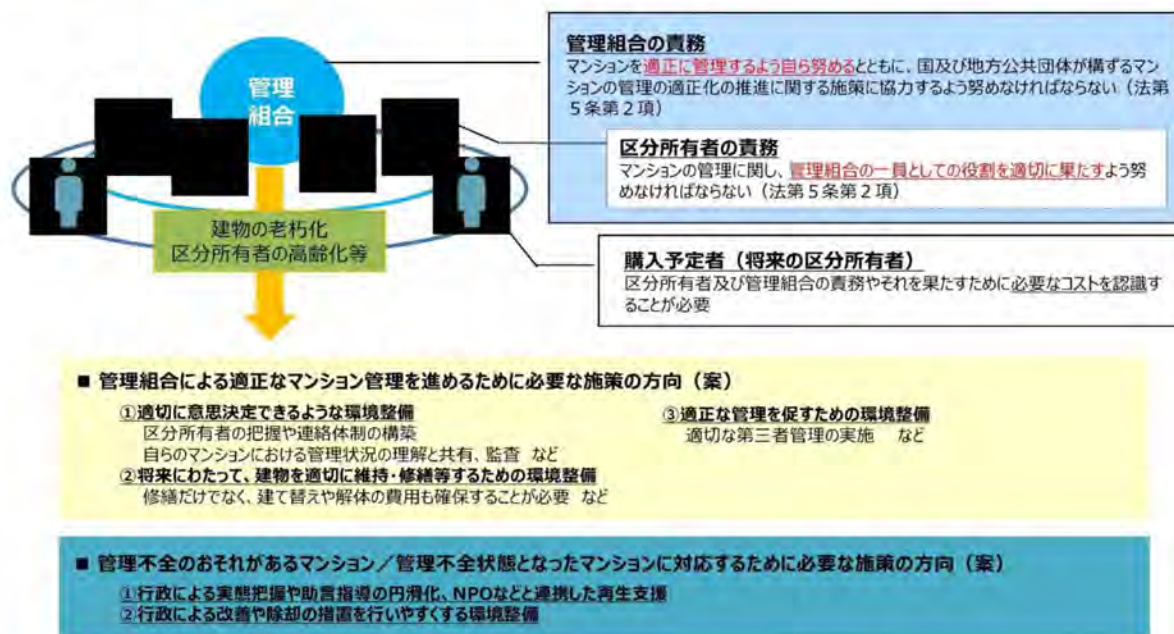
（1）区分所有者の責務の明確化

ア 現状

マンションの共用部分を適切に管理するためには、各区分所有者が一定の行動（総会への出席など）を取ることや、費用を負担（管理費・修繕積立金の負担）することが前提となっている。

区分所有者の責務

今後のマンション政策のあり方に関する検討会
第4回（令和5年2月20日）資料



区分所有法制の見直しの議論も見据えながら、これらのマンション管理施策の具体化を進めることが必要

マンションは戸建て住宅と比較して規模が大きく、管理不全化によって生じる悪影響は戸建て住宅に比べても大きなものとなる。また、管理不全状態の解消も、複数の区分所有者による合意形成が必要であり、一定の困難性が存在するという特徴がある。

管理不全状態が長期間継続した結果、行政代執行によって除却をしたマンションの事例や、良好な管理が困難となっているリゾートマンションも確認されている。

管理組合と区分所有者の責務の例

	責務と責務に照らした行動の内容	備考
管理組合の責務	・管理組合の適切な運営 →総会の開催、管理規約の作成・見直し、規約違反への対応など ・共用部分の適切な管理 →マンション管理業者への業務委託、長期修繕計画の作成・見直し、大規模修繕工事の実施など →修繕積立金や管理費の徴収、滞納への対応、適切な会計処理など	業務の内容によっては、マンション管理業者やマンション管理士がかかわりに実施することが可能
区分所有者の責務	・管理組合の運営への参加 →総会出席、委任状や議決権行使書の作成による意思表示など ・管理規約の総会決議の遵守 →修繕積立金や管理費の支払い など	基本的に本人が実施するもの

管理不全マンションによって生じる外部不経済の特徴(戸建住宅との比較)

建物の規模による特徴

○ マンションは戸建て住宅と比べて**規模が大きい**ため、劣化が進み、漏水などを原因として外壁剥落などが発生した場合、**周辺住民や通行人に対する物理的な損害のほか、景観や衛生などの観点で生じる悪影響は大きなものとなる。**

■ A市のマンション（築49年・12戸）

- ・ 2階外廊下が落下し、自治体より使用中止勧告。

A市のマンション外廊下落下部分



B市のマンション



■ B市のマンション（築49年で除却・9戸）

- ・ 外壁が崩落した結果、アスベスト飛散の恐れから周辺住民がマスク生活を余儀なくされた。

建物の所有形態による特徴

○ マンションに生じた劣化事象の修繕にあたっては、**管理組合の合意形成が必要**であるが、**区分所有者の所在が分からない場合や費用負担をめぐる意見の対立**などが生じた場合には、**合意形成に時間を要する**ことがあり、劣化事象の改善に時間を要することがある。

■ C市のマンション（築60年程度・20戸未満）

- ・ 物件の状態の改善に向けて動いている区分所有者はごくわずかであり、合意形成が困難な状態が続いている。

■ D市のマンション（築50年程度・40戸程度）

- ・ 自治体より維持保全についての勧告文書を数回送付しているものの、10年以上にわたり、複数回の外壁の落下が発生。

管理不全状態になったリゾートマンションのケース

- 一部のリゾートマンションでは、管理費や修繕積立金の滞納が増加したことにより、管理不全状態に陥っている事例が存在。

- ・ 一般的にリゾートマンションの多くはバブル期に建設され、区分所有者の経済状況が購入時と大きく異なる場合や、顔が見えない関係により管理費等の滞納が生じているケースがある。
- ・ 大浴場やプール等のリゾートマンション特有施設の運用コストによる財政の圧迫や修繕積立金の不足が生じ、管理組合財政が破綻状態に陥っている事例も存在。
- ・ 管理費等の滞納がある住戸に対して競売を行っても、住宅価値の低下による競売の長期化や、売却されても滞納管理費等をすべて回収することができないといった問題が指摘されている。

リゾートマンションの事例

(日本マンション学会誌「マンション学 第56号」をもとに国土交通省が作成)

■事例A

建築年	1990年
階数	16階／地下1階
戸数	461戸
併設施設	大浴場、プール、レストラン等
定住者率	1%
競売件数	19件
直近5年間の売件数	14件

管理費等の長期滞納者増加により、組合の財政が悪化。
また、初期に生じた差し押さえ発生住戸を放置したことにより、管理費等の滞納金が大きくなった。

- ・ 管理費の滞納
滞納者：約40名
未収金合計：6000万円
- ・ 破産・競売による未収金
競売件数：19件
未収金合計：約4700万円

■事例B

建築年	1978年
階数	6階／地下1階
戸数	30戸
併設施設	なし
定住者率	0%
競売件数	1件
直近5年間の売件数	0件

多額の差押えの発生した住戸の存在とそれらが長期間の放置されており、管理組合に滞納金回収の意思がない状況。

- ・ 建物の状況
外壁の一部に汚れ剥離
屋根や手すりに鉄部の錆あり
店舗部分が空家化
- ・ 区分所有者の状況
10年間売買なし。
30年間所有者が変わっていない住戸が5割と高齢化が進んでいる。

33

マンション管理適正化法では、管理組合については建物の適正な管理、区分所有者については管理組合の一員としての役割を果たすことが必要である旨の努力義務規定が設けられている。

現行の区分所有者の責務に関する規定

- ・マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第百四十九号）（抄）
（管理組合等の努力）

第5条 管理組合は、マンション管理適正化指針（管理組合がマンション管理適正化推進計画が作成されている都道府県等の区域内にある場合にあっては、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針。次条において同じ。）の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう自ら努めるとともに、国及び地方公共団体が講ずるマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力するよう努めなければならない。

2 マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関し、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならない。

- ・マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（令和三年九月二十八日国土交通省告示第千二百八十六号）（抄）

3. マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項

マンションを購入しようとする者は、マンションの管理の重要性を十分認識し、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項に十分に留意することが重要である。また、管理組合及びマンションの区分所有者等は、マンションを購入しようとする者に対するこれらの情報の提供に配慮する必要がある。

マンションの区分所有者等は、その居住形態が戸建てとは異なり、相隣関係等に配慮を要する住まい方であることを十分に認識し、その上で、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るため、管理組合の一員として、進んで、集会その他の管理組合の管理運営に参加するとともに、定められた管理規約、集会の決議等を遵守する必要がある。そのためにも、マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関する法律等についての理解を深めることが重要である。

- ・マンション標準管理規約（単棟型）（抄）

（区分所有者の責務）

第20条 区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

- ・民法（明治二十九年法律第八十九号）（抄）

（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）

第717条 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。

3 前二項の場合において、損害の原因について他にその責任を負う者があるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。

- ・建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）（抄）

（区分所有者の権利義務等）

第6条 区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない。

2・3（略）

（先取特権）

第7条 区分所有者は、共用部分、建物の敷地若しくは共用部分以外の建物の附属施設につき他の区分所有者に対して有する債権又は規約若しくは集会の決議に基づき他の区分所有者に対して有する債権について、債務者の区分所有権（共用部分に関する権利及び敷地利用権を含む。）及び建物に備え付けた動産の上に先取特権を有する。管理者又は管理組合法人がその職務又は業務を行うにつき区分所有者に対して有する債権についても、同様とする。

2・3（略）

（建物の設置又は保存の瑕疵に関する推定）

第9条 建物の設置又は保存に瑕疵があることにより他人に損害を生じたときは、その瑕疵は、共用部分の設置又は保存にあるものと推定する。

法制審議会では、民事法たる区分所有法における区分所有者の責務規定に係る検討が行われ「区分所有法制の改正に関する中間試案」がとりまとめられている。

区分所有建物の管理の円滑化を図る方策

1. 集会の決議の円滑化

- 所在等不明区分所有者を決議の母数から除外する仕組み
 - ・所在等不明の区分所有者の存在が円滑な決議を阻害
 - ▼裁判所の関与の下で、所在等不明区分所有者を決議の母数から除外する制度の創設を検討
- 出席者の多数決による決議を可能とする仕組み
 - ・決議に参加しない無関係な区分所有者の存在が円滑な決議を阻害
 - ▼出席者の多数決による決議を可能とする制度の創設を検討

2. 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度 ※裁判所が管理人を選任して管理させる仕組み

- 所在者不明の専有部分の管理制度
 - ・所在等不明区分所有者の専有部分は適切に管理されず、建物の管理に支障
 - ▼所在等不明区分所有者の専有部分の管理に特化した新たな財産管理制度の創設を検討
- 管理不全の専有部分・共用部分の管理制度
 - ・専有部分や共用部分が適切に管理されないことによって危険な状態になることも
 - ▼管理不全状態にある専有部分や共用部分の管理に特化した新たな財産管理制度の創設を検討

3. 専有部分の管理の円滑化

- 配管の全面更新等
 - ・専有部分の工事を伴う配管の全面更新を多数決によって行えるかは現在法上不明確
 - ▼専有部分の工事を伴う配管の全面更新等を一定の多数決で行うことができる制度の創設を検討
- 国内管理人
 - ・区分所有者が国外に居住する場合には、専有部分の管理が困難になりがち
 - ▼国外居住の区分所有者が専有部分の管理のための国内管理人を選任する制度の創設を検討

4. 共用部分の変更の円滑化

- 共用部分の変更決議の要件緩和
 - ・共用部分の変更決議の多数決要件（4分の3）を満たすことは容易でなく、必要な工事等が迅速に行えない
 - ・多数決割合を単純に引き下げる案
 - ・客観的事由（権利侵害のおそれや築年数）がある場合には多数決割合を引き下げる案
 - ・多数決割合を維持しつつ出席者の多数決による決議を可能とする（1. 参照）案

5. その他の管理の円滑化

- 区分所有者の責務
 - ▼区分所有建物の管理に関して所有者が相互に負うべき義務について検討
- 管理事務の合理化
 - ▼事務のデジタル化や、建物が全部滅失した場合の敷地等の管理の円滑化を図る制度の創設を検討
- 共用部分に係る損害賠償請求権等の行使の円滑化
 - ▼共用部分について損害賠償請求権等が発生した後に一部の区分所有権が転売されても管理者が請求権を代理して行使できる制度の創設を検討

出典：「区分所有法制の改正に関する中間試案」（令和5年6月8日）

区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

1. 建替えの円滑化

○建替え決議の要件緩和

- ・建替え決議の多数決要件（5 分の 4）を満たすのは容易でなく、必要な建替えが迅速に行えない

▼所在等不明区分所有者の決議の母数からの除外に加え、多数決割合の緩和に関する下段の明暗について検討

○建替え決議がされた場合の貸借検討の消滅

- ・建替え決議がされても専有部分の貸借権等は消滅しないため、建替え工事の円滑な実施を阻害

▼建替え決議がされた場合に、一定の手続きや金銭補償により貸借権を消滅させる制度の創設を検討

2. 区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み

○多数決による建物・敷地一括売却や建物の取り壊し等

- ・建物・敷地一括売却や建物の取り壊し等を行うには、区分所有者全員の同意が必要であり、事実上困難

▼建替えと同等の多数決による一括売却や取り壊し等を可能とする制度の創設を検討

○多数決による一棟リノベーション工事

- ・既存躯体を維持しながら全ての専有部分を含む建物全体を更新して、実質的な建替えを実現する「一棟リノベーション工事」が技術的に可能になっているが、区分所有者全員の同意が必要であり、事実上困難

▼建替えと同等の多数決による一棟リノベーション工事を可能とする制度の創設を検討

建替えの決議の多数決割合の緩和に関する各案

○法定の多数決割合の緩和

【A 案】基本的な多数決割合を 4 分の 3 に単純に引き下げた上で、客観的事由※がある場合には 3 分の 2 に更に引き下げる案

【B 案】基本的な多数決割合につき現行法の 5 分の 4 を維持した上で、客観的事由※がある場合には 4 分の 3 に引き下げる案

○合意による多数決割合の緩和

区分所有者全員の合意（新築時の単独所有者による決定を含む）により引き下げることを認める案

※客観的事由

【A 案】下の①～③のいずれかに該当

【B 案】①～⑤のいずれかに該当

【B—2 案】①～③・⑥のいずれかに該当

【B—3 案】①～⑥のいずれかに該当

①耐震性の不足

②火災に対する安全性の不足

③外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれ

④給排水管等の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれ

⑤バリアフリー基準への不適合

⑥建築完了時から 50 年、60 年、70 年が経過

出典：「区分所有法制の改正に関する中間試案」（令和 5 年 6 月 8 日）

団地・被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

団地再生の円滑化

○一括建替え決議の要件緩和

- ・団地内建物の一括建替えの全体要件（団地全体の 5 分の 4）・各棟要件（棟ごとの 3 分の 2）

を満たすのは容易でなく、必要な一括建替えが迅速に行えない

▼全体要件の緩和に関する各案

P4 下段と同様

▼各棟要件の緩和に関する各案

- ・多数決割合を単純に引き下げる案
- ・客観的事由がある場合には多数決割合を引き下げる案
- ・反対者が一定割合に達しない限り一括建替えができるとする案 等を検討

○一部建替え承認決議の要件緩和

- ・団地内の一部建物の建替えの際の敷地共有者による建替え承認決議の要件（4 分の 3）を満たすのは容易でなく、必要な建替えが迅速に行えない

▼要件緩和に関する各案

- ・多数決割合を単純に引き下げる案
- ・客観的事由がある場合には多数決割合を引き下げる案
- ・多数決割合を維持しつつ出席者の多数決による決議を可能とする案
- ・反対者による建替え不承認決議がない限り特定建物の建て替えができるとする案 等を検討

○団地内建物・敷地の一括売却

- ・団地内建物・敷地の一括売却のためには、団地内の区分所有者全員の同意が必要で事実上困難

▼一括建替えと同等の多数決による団地内建物・敷地の一括売却を可能とする制度の創設を検討

被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

○建替え・建物敷地売却決議等の多数決要件の緩和

- ・被災した区分所有建物の建替え決議等の多数決要件は 5 分の 4、変更決議等の多数決要件は 4 分の 3 とされ、必要な行為を迅速に行うことができず、早期の復興を阻害するおそれ

▼多数決割合をいずれも 3 分の 2 とする案を軸に検討

○被災区分所有法に基づく決議可能期間の延長

- ・被災した区分所有建物の建物敷地売却決議等の決議可能期間が 1 年とされているのは短すぎ、準備が困難

▼決議可能期間を 3 年に延長する案を軸に検討

出典：「区分所有法制の改正に関する中間試案」（令和 5 年 6 月 8 日）

イ 課題

戸建て住宅と比較して区分所有建物は建物の管理に関する責任の所在があいまいとなりがちである。区分所有者に求められる行動が適切にとられないと、修繕積立金不足や理事の担い手不足などの問題が生じ、管理不全マンションの発生などのさまざまな問題が発生するほか、周辺地域にも悪影響を及ぼす結果となる。

そのため、区分所有者に対し、建物の適切な管理を行うために必要な行動をとることを促していくことが必要である。

ウ 今後の施策の方向性

区分所有法制における責務規定に係る検討状況を踏まえ、マンションの適切な管理のために区分所有者として果たすべき責務や行動について、関係団体と連携し、区分所有者への普及・啓発を進める必要がある。

また、今後の具体的なマンション施策の立案にあたっては、区分所有者に果たすべき責務があることを念頭に置いた検討を加える必要がある。

(2) マンションの長寿命化の推進

ア 現状

マンションは、適時適切に修繕工事を実施すれば相当の長期間にわたってその機能が維持されるものであるが、これらの工事を実施せず、劣化の進行が放置された場合、漏水などが発生し、最終的に躯体に影響を及ぼす結果となる。

このような状態に陥ると、外壁の剥落など周囲への悪影響も発生することとなるが、もはや修繕工事の実施による機能回復は経済合理性の観点から困難となり、建替えの実施か、居住環境が相当悪化したマンションへの居住が強いられる結果となる。

一方で、マンションの建替え事業は、長期間にわたる検討や調整を要するものであり、加えて、近年は利用可能容積率の減少に伴い、建て替えにあたっての区分所有者の負担が増加傾向にあることから、今後の建替え事業の実施についても、大きな困難性が伴うものと考えられる。(P9 図参照)

これらを踏まえると、マンションの快適な居住環境を維持するためには、マンションの寿命を見据えた長い視点に立った資金計画等に基づき、適時適切な修繕工事の実施によって、長寿命化を進めることが必要不可欠な取組といえ、その修繕工事の原資となる修繕積立金の確保や、それに伴う管理組合の合意形成が重要な意味を持つ。

道路や河川などのインフラ管理においては、事後保全ではなく、予防保全の実施によって管理に要するトータルコスト(ライフサイクルコスト)を抑える考え方が既に導入されている。このような考え方にに基づき、管理組合における修繕積立金の確保に向けた合意形成を支援する観点から、2023 年度に「マンション長寿命化促進税制」が創設されたところである。(P19 図参照)

マンションのライフサイクルと老朽化のメカニズム

マンションのライフサイクルの概要



老朽化のメカニズム

※屋上部分－屋上防水工事、外壁－外壁塗装工事、床部分－床防水工事



➡ **躯体(鉄筋)が腐食すると、修繕による機能回復は困難であるため、躯体(鉄筋)が腐食するまでの対策が重要**

イ 課題

長寿命化によってマンションをできるだけ長く使うことの必要性・重要性について必ずしも区分所有者に認識されていない可能性がある。

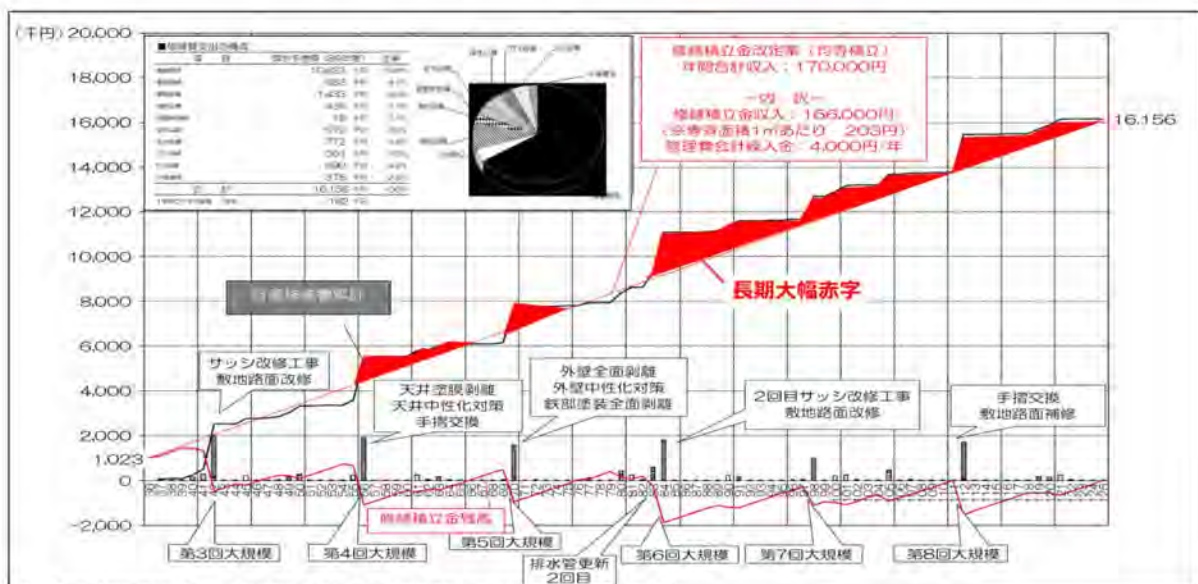
マンションの長期修繕計画は通常 20～30 年の期間であり、管理組合において、マンションの寿命を意識した上でその長寿命化を進める観点からの意思決定を行うための環境が整っていない。

ウ 今後の施策の方向性

区分所有者等に対し、マンション長寿命化促進税制の周知を通じ、マンションにおける長寿命化の必要性・重要性についての普及啓発を進める必要がある。

また、管理組合においてより長期的な視点に基づく意思決定を行うため、マンションの寿命を見据えた通常の長期修繕計画よりも長期の計画（超長期の修繕計画）のあり方についての検討を行う必要がある。（研究者からは、通常の長期修繕計画（25～30 年）よりも長い期間の計画（超長期修繕計画）を管理組合が持つことの有効性が指摘されている。これは、通常の長期修繕計画では計上されない長い将来の工事費用（工事費上昇の影響も含む）を目安として予測することができれば、管理組合として急激な修繕積立金の値上げが避けられ、長い期間かけて緩やかに修繕積立金を確保できる効果（結果としての積立金不足や滞納を抑制する効果）が期待できるとの主張に基づくものである。加えて、個々の区分所有者の視点からすれば、超長期修繕計画は自らがそのマンションを生涯にわたって所有し続けるための修繕積立金額を把握し得る資料となる。

また、修繕積立金の確保に向けた施策の検討を進める必要がある。



【出典】住宅金融支援機構HP：マンション情報BOX2020年春夏号掲載 マンション管理・再生セミナー講演資料
（「マンションの終末を仮に見据えた超長期修繕基本計画の提案」（現 明海大学 不動産学部 藤木晃介准教授 発表資料より抜粋））

(3) 適切な修繕工事等の実施

ア 修繕積立金の安定的な確保

①現状

マンションの長寿命化にあたっては、適切な長期修繕計画を作成するだけでなく、修繕履歴等を踏まえ、適切に見直しを行い、修繕積立金を安定的に確保することが必要となる。一方で、修繕工事に要する費用は近年上昇傾向にあり、また、区分所有者の高齢化も進んでいくことが見込まれることから、必要額の確保が困難となることが懸念される。(P9 図参照)

修繕積立金の積立方式としては、「均等積立方式」と「段階増額積立方式」があるが、近年分譲されるマンションはそのほとんどが「段階増額積立方式」となっている。

(P5 図参照)

また、「段階増額積立方式」を採用しているマンションの長期修繕計画では、計画の終期に分譲当初と比べて大きく積立金の水準が上昇するマンションも存在する。国土交通省の調査によると、近年分譲された「段階増額積立方式」を採用するマンションについて、長期修繕計画の計画当初から最終計画年までの増額幅の平均は約3.6倍となっており、なかには10倍を超えるものも存在する。

国土交通省が定める「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」においては、将来にわたって安定的な修繕積立金を確保する観点から、「均等積立方式」の方が望ましいとしており、現に、分譲後に区分所有者間で議論を行い、「段階増額積立方式」から「均等積立方式」に移行した管理組合の存在も確認されている。

また、条例により、分譲時には「均等積立方式」とすることを分譲事業者の努力義務とした地方公共団体（埼玉県所沢市）も存在する。

■ 段階増額積立方式の増額幅

【基金分の積立金額を除いた事例】	【基金分を15年目までに均等に支払ったと仮定した算出事例】
(n=249) ＜全事例の増額幅＞ 初回→最終計画年 平均値 約3.58倍 (約103→約369円/㎡月) ※専有面積70㎡と仮定した増額金額の試算例 約7,210→約25,830円/月	(n=249) ＜全事例の増額幅＞ 初回→最終計画年 平均値 約2.43倍 (約152→約369円/㎡月) ※専有面積70㎡と仮定した増額金額の試算例 約10,640→約25,830円/月
(n=42) ＜上位1/6の事例＞ 初回→最終計画年 平均値 約5.30倍 (約81→約430円/㎡月) ※専有面積70㎡と仮定した増額金額の試算例 約5,670→約30,100円/月	(n=42) ＜上位1/6の事例＞ 初回→最終計画年 平均値 約3.46倍 (約125→約432円/㎡月) ※専有面積70㎡と仮定した増額金額の試算例 約8,750→約30,240円/月

【出典】予備認定マンションの長期修繕計画を基に国土交通省作成

事例①

- ・ 新築当初の積立金額の設定が低く、修繕積立金の引き上げができなかった結果、1 回目の大規模修繕工事の延期を招くこととなった。
- ・ 資金不足で工事が実施できない事態となったことを重く捉え、**安定的に積み立てている均等積立方式に変更した。**

(経緯)

2001年(竣工) **段階増額積立方式**

計画当初70円/㎡月→計画最終値上げ370円/㎡月(増額幅約5.3倍)

2013年 修繕積立金の値上げを総会に上程し、過半数の承認を得るも強硬な反対意見で断念

2016年 外部専門家を活用し、断念した修繕積立金の値上げを可決

2018年 資金不足のため大規模修繕工事延期。

2021年 **均等積立方式に変更**、大規模修繕工事実施に向けて220円/㎡月に増額

2022年 大規模修繕工事実施

事例②

- ・ 新築当初の積立金額では、**計画当初と比較して計画最終値上げ幅が約4倍**になることから、**将来の生活設計が立てやすい均等積立方式に変更。**

※ 新築当初の積立金額に不信感があり、外部機関で長期修繕計画を作成し、理事会で検討を行った。区分所有者向けの説明会において、均等積立方式は**将来の生活設計が立てやすい**旨説明し、承認を得た。

(経緯)

2016年(竣工) **段階増額積立方式**

計画当初90円/㎡月→計画最終値上げ365円/㎡(増額幅約4倍)

2022年 **均等積立方式に変更**(200円/㎡月)

所沢市マンション管理適正化推進条例

- 所沢市では、2021年12月に「所沢市マンション管理適正化推進条例」を定め、同条例において、マンション分譲事業者に対して、管理に関する事項について届出制度を創設するとともに、修繕積立金について「均等積立方式」とするよう努力義務を規定。

■(分譲事業者)新築マンション管理事項届出制度

届出対象

新築のマンションを分譲しようとする事業者

届出書類

届出書、管理規約等の案、長期修繕計画の案



修繕積立金について**均等積立方式**を採用するよう努力義務化

届出期限

分譲契約を締結しようとする日の30日前まで

■所沢市マンション管理適正化推進条例(抜粋)

(マンション分譲事業者の責務)

第9条 マンション分譲事業者は、新築のマンションを分譲しようとするときは、管理規約等、長期修繕計画並びに管理費及び修繕積立金としてマンションの区分所有者等が拠出すべき額の案を適切に定め、あらかじめ、買主に対し、当該案の内容を提示して十分に説明するとともに、十分に理解を得るよう努めなければならない。

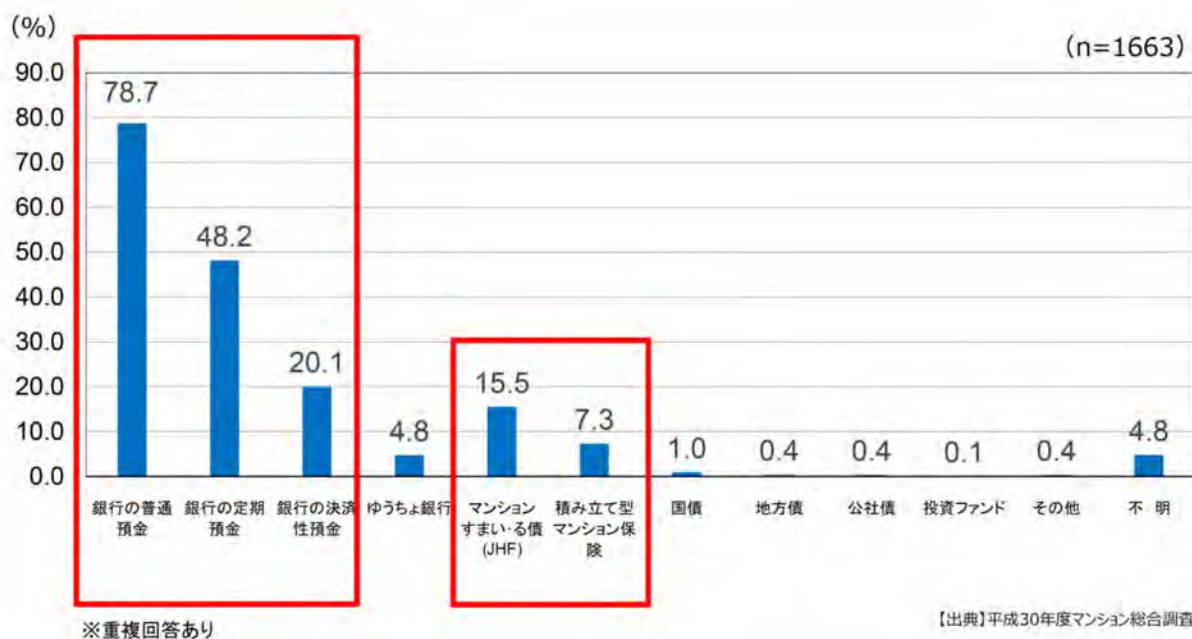
2 前項の修繕積立金としてマンションの区分所有者等が拠出すべき額の案は、**当初月額を著しく低く設定することにより後に月額が大幅に増額されることを防ぐため、同項の長期修繕計画の案の計画期間内において、均等にするよう努めなければならない。**

(新築マンションの管理に関する事項の届出)

第11条 マンション分譲事業者は、新築のマンション(規則で定めるマンションを除く。)を分譲しようとするときは、当該マンションの管理に関する事項について、規則で定めるところにより、市長に届け出なければならない。

【出典】『今後のマンション政策のあり方に関する検討会(第1回)』資料5-2『所沢市のマンション管理適正化施策について(所沢市)』より

修繕積立金の運用はほとんどが現預金でなされ、住宅金融支援機構の「マンションすまい・る債」を活用している管理組合は少数にとどまる。2023 年 4 月より管理計画認定を取得したマンションについては、「マンションすまい・る債」の利率の上乗せ措置を講じている。(P18 図参照)



「マンションすまい・る債」について

【商品の概要】

- 国の認可を受け、機構が発行する10年満期の「**利付10年債**」
- 10年後の満期まで毎年1回、合計10回利息が支払われ、満期時に購入額（元本）と同額を**一括償還**
- 1口50万円単位で、**同一口数で10年間連続して積立てが可能**（1回のみでも可能）
- 2023年度募集の10年満期時年平均利率は**0.475%**（税引後0.4023%）

■10年債のイメージ図



■2023年度に発行する債券の受取利息表（1口（50万円あたり））

経過年数	年率利率 (年率の利率)	債券の受取利息額 (元利金)	債券の償還利息額 (元本金)
1年目	0.010%	50円	43円
2年目	0.112%	560円	475円
3年目	0.217%	1,085円	919円
4年目	0.321%	1,605円	1,360円
5年目	0.420%	2,100円	1,779円
6年目	0.528%	2,640円	2,236円
7年目	0.632%	3,160円	2,677円
8年目	0.728%	3,640円	3,083円
9年目	0.839%	4,155円	3,553円
10年目	0.943%	4,715円	3,993円
合計		23,750円	20,118円

※受取利息額（元利金）は、債券の発行時に受取利息を算出して算出します。

■募集結果の推移（2000～2022年度）



【出典】住宅金融支援機構「マンションすまい・る債のご案内別添チラシ（2023年度版）」、「これまでの募集結果及び募集結果分析」

②課題

長期修繕計画の作成の際に、本来必要となる工事が設定されていないこと等により、大規模修繕工事の実施の際に修繕積立金が不足するマンションが存在する。

「段階増額積立方式」では、計画通りに積立金の引き上げが実現されることが、適切な修繕工事実施の前提となっているが、大幅な引き上げが予定されている計画では、予定通りの引き上げができないおそれがある。

管理計画認定制度及び予備認定制度では、長期修繕計画の期間全体での修繕積立金額の平均額に係る基準を定めており、計画期間を通じた増額幅は基準とされていない。

③今後の施策の方向性

マンションの長寿命化の実現に必要な修繕積立金を確保するため、適切な長期修繕計画のあり方について検討を行う必要がある。（計画内容の精度の確保、超長期の修繕計画のあり方、超高層マンション特有の修繕項目への対応、修繕周期の長期化、修繕履歴の蓄積・活用のあり方等）

長期修繕計画の計画期間を通じた修繕積立金の上昇率等について計画と実績の把握を進め、管理計画認定基準やガイドライン等における手当てを視野に、適切な修繕積立金の引き上げ幅等について検討を行う必要がある。

管理組合の合意によって「段階増額積立方式」から「均等積立方式」に変更した事例を収集し、他の管理組合の参考となるよう横展開を図る。あわせて、こうした取組に対する支援を継続して行う必要がある。

また、埼玉県所沢市に習って、各自治体が分譲時に「均等積立方式」とすることを分譲事業者の努力義務とした条例化の検討も推奨していく必要である。

住宅金融支援機構の「マンションすまい・る債」の活用等、安定的な修繕積立金確保策等について周知を行う必要がある。

マンションの取引時における管理情報の提供のあり方について検討を行う必要がある。

イ 適切な工事発注の確保

①現状

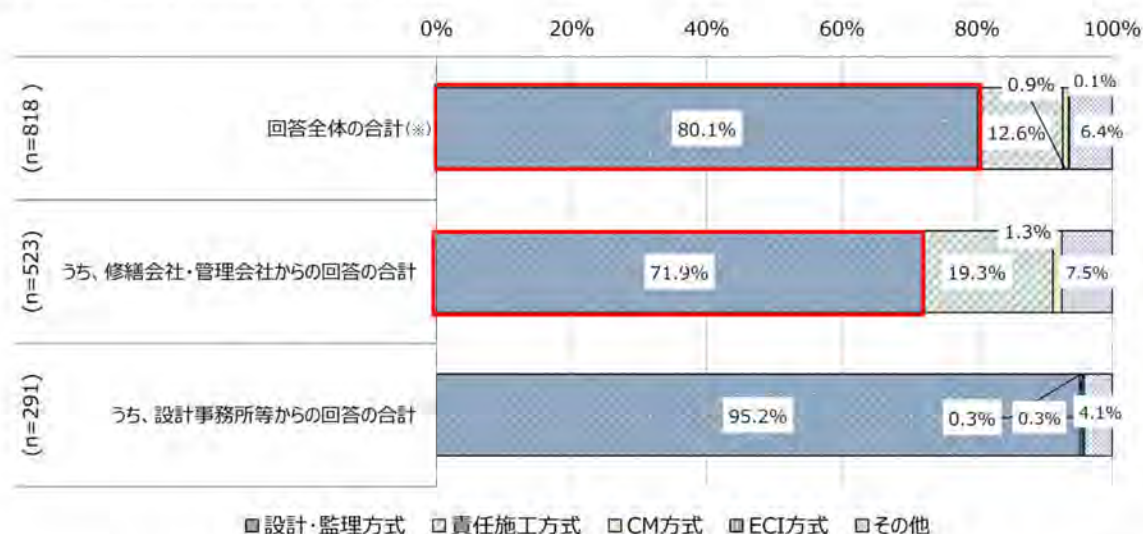
マンションの大規模修繕工事は管理組合が発注者となり、発注額も大きなものとなるが、管理組合は必ずしも発注や工事監理に係るノウハウを有していない。大規模修繕工事の発注方式としては、「責任施工方式」と「設計監理方式」に大別され、「設計監理方式」の場合は設計コンサルタント等が診断や設計、工事監理を行う者として管理組合をサポートする体制となっている。国土交通省の調査によると、近年は「設計監理方式」の割合が高く、約8割を占めている。

国土交通省が定めている「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」では、工事の発注にあたり、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や、利益相反等へ注意する必要がある旨が示されている。これまで、発注者たる管理組合の利益と相反する立場に立つ設計コンサルタントの存在が指摘され、国土交通省では、注意喚起の実施や、相談窓口の設置などにより、管理組合への支援を進めている。

大規模修繕工事等の発注方式の種類と特徴

方式の名称	方式の特徴	専門家等	専門家等との関わり方	
			設計	施工
責任施工方式	・ 建築士を有する施工会社を選定し、調査診断・改修設計・資金計画から工事の実施までの全てを請け負わせる方式。	建築士を有する施工会社 等	○	○
設計・監理方式	・ 建築士を有する設計事務所・施工会社・管理業者等を選定し、管理組合内の合意形成や設計の段階では、調査診断・改修設計・施工会社の選定・資金計画等に係る専門的、技術的、実務的な業務を委託し、工事実施段階では工事管理を委託する方式。	建築士を有する設計事務所 等	○	(工事管理)
CM 方式 Construction Management	・ コンストラクションマネージャー (CMR) と呼ばれる専門家が技術的な中立性を保ちつつ管理組合の側に立って、設計・発注・施工の各段階において、設計内容の検討や工事発注方式の検討、工事管理、品質管理、コスト管理などの各種のマネジメントを業務委託する方式	設計事務所・施工会社以外の第三者 (コンストラクションマネージャー)	(アドバイザー)	(工事管理)
ECI 方式 Early Contractor Involvement	・ 設計段階から施工会社に設計の協力を依頼し、施工会社の技術力を設計内容に反映させ、施工の数量・仕様を確定した時点で当該施工会社と工事請負契約をする方式。	高層マンション工事等の高度な技術を有する施工会社	(アドバイザー)	○

■大規模修繕工事の発注方式（企業属性別）



※属性不明の回答を含むため、合計数は一致しない

【出典】「令和3年度マンション大規模修繕工事に関する実態調査」より国土交通省作成

③課題

大規模修繕工事の発注に不慣れな管理組合をサポートする取組が必要である。また、適切な設計コンサルタントを管理組合が判別する仕組みが存在しない。

④今後の施策の方向性

管理組合が大規模修繕工事を発注する際の相談窓口の設置など、引き続き管理組合のサポート環境の整備を行う必要がある。

設計コンサルタントが実施する業務実態や管理組合による設計コンサルタントの選定プロセス等の実態把握を進め、管理組合が適切な設計コンサルタントを判別しやすくする仕組みのあり方について検討を行う必要がある。

ウ 性能向上工事の促進

①現状

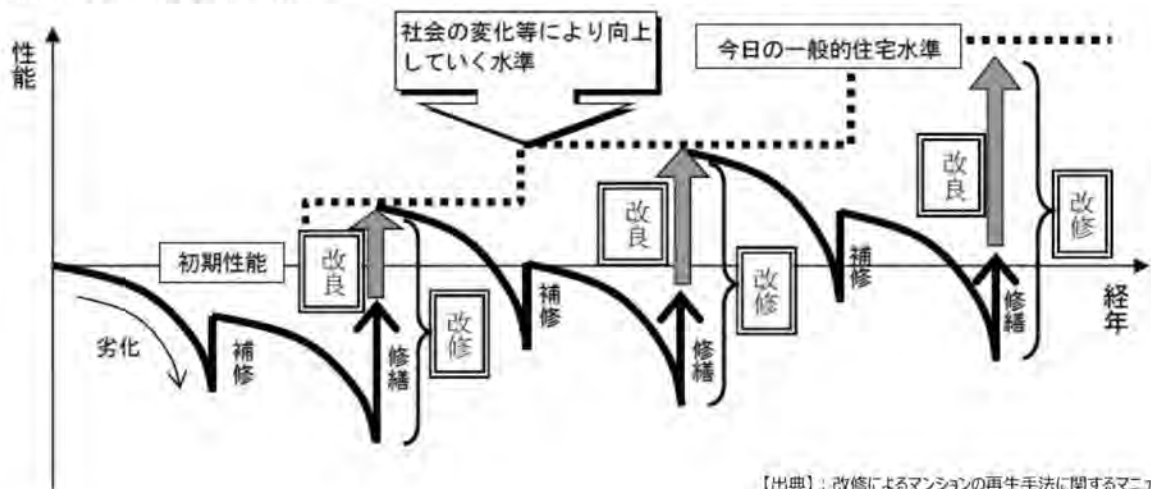
適切な大規模修繕工事の実施によって、建物の基本的な性能は建築時点の水準まで回復するが、技術革新や生活様式の変容に応じて、建築時点の性能水準を超えてマンションの性能を向上させる工事を実施することが、快適な居住環境の維持・向上や、資産価値の保全の観点からも重要となる。

これらの工事には耐震改修工事、省エネ改修工事、バリアフリー工事、IT関係工事などがあるが、国土交通省の調査によると、これらの工事を実施しているマンションは限定的である。（P6 参照）

法制審議会では、これらの性能向上工事の実施にあたって求められる特別決議について、出席者による多数決で実施できる方法等について検討している。

劣化状況と修繕工事等による性能向上の関係性

■計画修繕と改修の重要性



また、電気自動車（以下、「EV」という。）用の充電器の設置も、マンションの性能を向上させる効果があると考えられ、マンション居住者にEVが普及することで、充放電機器等を活用しEVを災害時の非常用電源として利用することにもつながり、災害への強靱性（レジリエンス）を向上させ、結果としてマンションの価値が高まるとの指摘もある。

民間企業の調査によると、マンションに設置されたEV用充電器は全国で約4,000基（2022年時点）となっており、普及が遅れているとの指摘がある。

国や地方公共団体ではEV充電器の設置に関する補助金を創設し、これらの活用によって少ない管理組合負担で充電器の設置が可能となる環境が存在する。

マンションにEV用充電器を設置した事例

マンション管理適正化・再生推進事業（令和3年度）の事例

◆充電設備の導入のきっかけ

- ・築38年のマンションにおいて、EVを所有する区分所有者はいないが、EV所有者でも入居しやすいマンションにすることが資産価値向上につながることを期待して、充電設備設置の検討を開始。

◆設置のための予算確保（補助金の活用）

- ・顧問のマンション管理士より、経済産業省と東京都の補助金を活用すれば、多額の費用負担なしでマンション用EV基礎充電設備を設置できるとの情報を入手（国が6割程度負担し、残りを都が負担）。

◆管理組合における合意形成（区分所有者に対する充電設備の導入のメリット等の説明）

- ・資産価値向上のほか災害の際はEVが蓄電池代わりになるという利点について所有者へ説明。
- ・その他、補助金を活用することで工事費用の実質的な負担を少なく抑えられること（工事総

額は約 270 万円。うち管理組合の持出しは約 50 万円※）や、住民負担の少ない設置計画であること（駐車場内の緑地帯の中に充電設備を設置することで、すでにある駐車場に駐車している車の移動を伴わない）等の説明を経て、臨時総会で設置を決定。特段の反対はなし。

※1 住戸あたりの負担額は、単純計算（管理組合の持ち出し約 50 万円÷総戸数 92 万戸）で約 5,400 円／戸

上記事例以外に、補助金の活用により管理組合の費用負担が低額になった事例

東京都杉並区のマンション（築 23 年、総戸数 39 戸）の事例

- ・ 41 区画の平置き駐車場に充電コンセントを設置。
- ・ 国の補助金を活用し、工事総額約 1,000 万円のうち管理組合の持ち出しは 350 万円。
- ・ 1 住戸あたりの負担額は、単純計算（350 万円÷総戸数 39 戸）で約 9 万円／戸

東京都港区のマンション（築 22 年、総戸数 21 戸）の事例

- ・ 5 区画の平置き駐車場に EV コンセントを設置。
- ・ 国の補助金を活用し、工事総額約 235 万円のうち管理組合の持ち出しは 32 万円。
- ・ 1 住戸あたりの負担額は、単純計算（32 万円÷総戸数 21 戸）で約 1.5 万円／戸

東京都におけるEV用充電器設置に向けた取組

- 東京都においては、マンションにおけるEV用充電器設置の促進のため、一定規模以上の新築マンションへの設置義務化や、導入にかかる費用の支援など、積極的な取組を行っている。

○新築マンションへの設置義務化（R7.4～）

＜中小規模マンション（2,000㎡未満）＞

＜大規模マンション（2,000㎡以上）＞

内閣府等	要件	設置基準		東京都	設置基準	東京都	設置基準
		充電設備	充電設備				
内閣府等	駐車場を有する建築物	設置	設置	東京都	新築マンションの5割以上の区画を有する駐車場	駐車場の面積の20%以上 （最低10台）	駐車場の面積の50%以上 （最低20台）
新築マンション （東京15区、新築家）	100㎡以上の専有面積を有する建物（333㎡以上）	設置	設置	東京都	駐車場の面積が100以上の区画を有する駐車場	10%以上 （最低10台）	駐車場の面積の20%以上 （最低10台）

【出典】東京都HP

○EV用充電器の導入に係る補助事業（R5年度）

□ 充電設備普及促進事業（R5年度予算案：約40.2億円）

⇒集合住宅への補助基数を150基→3,100基（R5～6年度分）に大幅拡充

助成対象設備	設備購入費	設置工事費	充電設備設置費
超急速充電設備 (出力90kW以上)	全額 (機種ごとの上限あり)	上限500万円	
急速充電設備 (出力10kW以上)		上限6万円/kW or 上限309万円/基 (いずれか低い方)	上限435万円
普通充電設備 V2H充電設備	半額	上限81万円（1基目） 上限40万円（2基目以降）	拡充
充電用コンセントスタンド	半額 (機種ごとの上限あり)		機械式駐車場の 場合、 上限を拡充
充電用コンセント		二割60万円（1基目） 上限30万円（2基目以降）	

□ 新規事業（R5年度予算案：約0.6億円）

名称	補助概要	補助対象者
マンション充電設備 導入調査経費補助	都内マンション管理組合がEV充電設備の設置を検討する際に、主協議会に参加する充電事業者に依頼する調査・提案書作成に係る経費を支援	都内マンション管理 組合（充電事業者）
マンション充電設備 ランニング経費補助	充電設備を先行的に多数導入し、別途電気の引込工事を行う都内マンションに対し、上記の導入調査の活用を条件に、新たに契約した電気料金（基本料金）を支援	都内マンション管理 組合

【出典】第2回マンション充電設備普及促進に向けた連携協議会における東京都発表資料より

②課題

性能向上工事にあたって必要となる資金が管理組合において不足しているほか、性能向上工事に対する管理組合の意識・関心が低い。性能向上工事を実施した場合に適切に資産価値に反映される環境が充分でない。多額の費用が必要となる性能向上工事の実施を検討するにあたり、マンションの残存可能年数（構造体の耐用年数が今後何年程度期待できるのかに関する情報）が重要な判断の要素となるものの、管理組合において、残存可能年数を通常把握しておらず、合意形成を行うにあたっての判断材料が乏しい可能性がある。

EV 用充電器の設置にあたっては、費用負担や事故等が生じた場合の管理責任の所在などに留意して管理組合で合意形成を行うことが重要である。EV 用充電器の設置にあたり、管理組合の普通決議で行いうる工事なのか、特別決議が必要な工事なのか、判断に迷うとの指摘がある。また、マンションの売買の時点で、EV 用充電器の有無や数が購入者に情報提供されていない可能性がある。

既存マンションにおける EV 用充電器設置の促進

■マンション標準管理規約コメント（単棟型）（抄）

47条関係

⑥このような規定下で、各工事に必要な総会の決議に関しては、例えば次のように考えられる。

ただし、基本的には各工事の具体的内容に基づく個別の判断によることとなる。

ア）バリアフリー化の工事に関し、建物の基本的構造部分を取り壊す等の加工を伴わずに階段にスロープを併設し、手すりを追加する工事は普通決議により、階段室部分を改造したり、建物の外壁に新たに外付けしたりして、エレベーターを新たに設置する工事は特別多数決議により実施可能と考えられる。

イ）耐震改修工事に関し、柱やはり炭素繊維シートや鉄板を巻きつけて補修する工事や、構造躯体に壁や筋かいなどの耐震部材を設置する工事で基本的構造部分への加工が小さいものは普通決議により実施可能と考えられる。

ウ）～カ）（略）

■マンション標準管理規約 別添4（抄）

管理情報提供様式に記載のある項目例

（2）駐車場

①駐車場区画数

- ・敷地内台数（内訳：平面自走式台数、機械式台数）
- ・敷地外台数（内訳：平面自走式台数、立体自走式台数、機械式台数）

②駐車場使用資格（貸借人の使用可否、規定している規約条項、使用細則条項）

③車種制限（規定している規約条項、使用細則条項、別表名）

④空き区画の有無、⑤空き区画の待機者数⑥空き区画補充方式（抽選、先着順、その他の別）⑦ 駐車場使用料

③今後の施策の方向性

性能向上工事を長期修繕計画に位置付け、計画的な積立を行いやすくする環境の整備について検討を行う必要がある。

性能向上工事の実施の検討にあたって参考となるマンションの残存可能年数に係る情報の有用性やその確認方法の周知等を行う必要がある。また、管理組合向けに、性能向上工事の効果や各種補助制度のわかり易い周知を進めるとともに、性能向上工事の進め方等を示すマニュアルの充実を行う。性能向上工事を検討する管理組合の相談窓口の設置や、管理組合と専門家のマッチングを図る取組を進める必要がある。

マンションにおけるEV充電器の円滑な設置に向けて、マンション標準管理規約等における手当てを視野に、普通決議で行いうるEV充電器設置工事と、特別決議が必要とされるEV充電器設置工事の整理や、既存マンションの売却時に宅地建物取引業者に提供される情報項目に、EV充電器の設置数その他必要な項目を盛り込むことについて検討を行う必要がある。また、設置後の利用面等での課題について実態把握を行った上で、必要な措置を検討する必要がある。

性能向上に対する管理組合の意識の希薄さ、資金不足、検討にあたってのツールやサポート体制の不足など検討会において取り上げられた課題のほかに、性能向上が実施に至らない要因等について実態把握を行った上で、必要な措置を検討する必要がある。

エ 将来の解体等を見据えた対応

①現状

建替えにあたっての区分所有者の費用負担は上昇傾向にあり、今後老朽化が進むマンションのなかには、その地理的な条件等により、建替えにあたっての事業性が乏しいケースや、敷地の売却先が見つからないケースが増加してくることが想定される。

マンションは適正な管理が行われれば、相当程度長期間にわたってその機能が維持されるものであるが、いずれは寿命が到来し、周辺への悪影響を防止する観点から、区分所有者の責任と負担によって除却が必要となる場合がある。(P9 参照)

一部の管理組合では、将来の解体を見据えて、必要な解体費用等を確保する形で積立が行われている事例も存在するが、このような取組を行っているマンションはごく一部にとどまる。

将来の解体を見据えた解体費用の確保に向けた取組例

■ 将来の解体を見据えた解体費用の確保に向けた取組の例

マンション名	: 高島平ハイツ
建築年	: 昭和49年（築48年）
総戸数	: 95戸
※ 令和4年6月に全国初のマンション管理計画認定を取得。	
○ 令和4年度の総会において、高島平ハイツを80年間使用（今後、30年超の使用）することを決定。	
○ あわせて、建築規制により建替えにあたっての区分所有者の負担を踏まえると、建替えが困難な可能性があることも想定し、将来の解体を見据えた取り組みを行うことを決定。	
○ 修繕積立金の一部（200万円／年）を災害時復旧積立金として積立てることとし、災害が発生しなかった場合は、マンションの解体費用に充当することを想定。最後の10年は、修繕積立金は、最低限の修繕費をのぞき、全て解体費に充当することとしている。	

（参考）想定解体費に応じた戸あたり・月あたりの必要積立額のイメージ

解体時期	解体費	100万円	300万円	500万円
築40年後（480月）		2,083 (円/月)	6,250 (円/月)	10,416 (円/月)
築50年後（600月）		1,667 (円/月)	5,000 (円/月)	8,333 (円/月)
築60年後（720月）		1,389 (円/月)	4,167 (円/月)	6,944 (円/月)
築70年後（840月）		1,190 (円/月)	3,571 (円/月)	5,952 (円/月)
築80年後（960月）		1,042 (円/月)	3,125 (円/月)	5,208 (円/月)

②課題

多くの管理組合において、マンションの将来の解体等までを見据えた議論が行われていない。一般的な長期修繕計画は、通常20年～30年が計画期間となっているが、現状では計画期間内に解体が行われないマンションが大部分を占めるため、計画上、解体費用が認識されることがない。確保が必要な解体費の額についても相場や算出に当たっての指標が存在しない。

③今後の施策の方向性

マンションの寿命を見据えた通常の長期修繕計画よりも長期の計画（超長期の修繕計画）のあり方について検討を行う必要がある。

実態調査によって必要な解体費の相場の把握を進め、各種ガイドライン等への反映を検討する必要がある。

他の制度を参考にしつつ、積立方式や保険制度を含む解体費用の確保手法のあり方について、検討を行う必要がある。

（４）管理不全マンションへの対応

ア 管理組合による適切な管理

①現状

2020 年のマンション管理適正化法の改正により、適切な管理計画を有するマンションを認定する「マンション管理計画認定制度」が創設され、2022 年から施行している。あわせて、分譲時点から適切な管理状態が確保されることをねらいとして、同年4月よりいわゆる「予備認定」の仕組みが開始された。

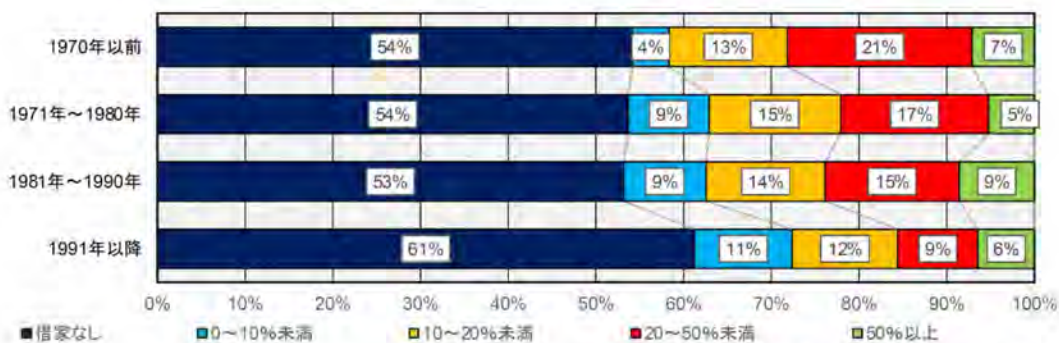
この管理計画認定を受けるためには、地方公共団体においてマンション管理適正化推進計画を策定する必要があるが、現時点においても策定意向のない地方公共団体が存在する。（P11. 12 参照）

マンションの高経年化に伴い、賃貸化・空き室化が進行する傾向があり、これらの中には所在不明住戸が発生しているマンションも存在する。このような非居住化の進行により、管理組合役員の担い手不足や、総会決議などの管理組合の運営の困難化のおそれがある。

特に、築年数が経過するほど空き室は増加する傾向にあり、マンション内の空き室が一定割合を超えると、管理不全の兆候が発生するとの指摘がある。

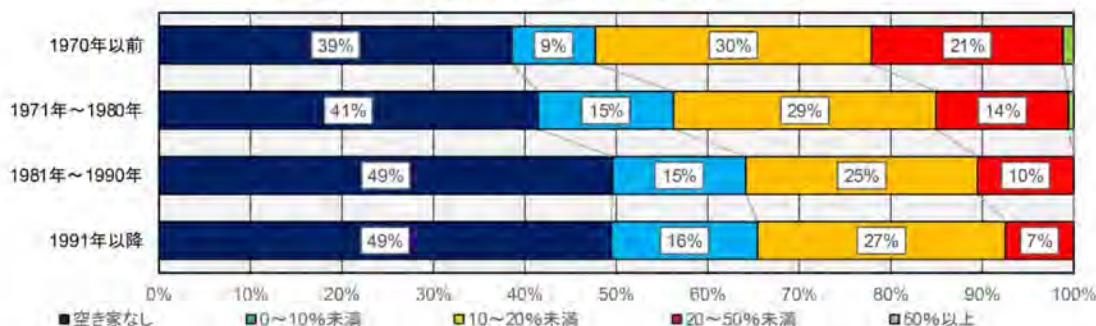
これらの問題への対応として、所在不明者を管理組合が探索する必要があるが生じることがあるが、その探索には長期間を要し、かつ、管理組合が探索費用を負担せざるを得ないケースがある。また、管理組合法人となって、空き住戸を取得し、集会室として活用しているケースも存在するが、限定的な取組にとどまっている。（P4 参照）

マンション内の借家の割合－建築時期別（棟数ベース）



【出典】平成30年度住宅・土地統計調査

マンション内の空き家の割合－建築時期別（棟数ベース）



【出典】平成30年度住宅・土地統計調査

空き住戸の存在がマンション管理に与える影響

「マンションの空き家の管理上の課題と対応」斎藤広子（マンション学第55号より）

- 所有者の不在の状態に注目し、横浜市を例にとり、空き家による管理運営への影響をみていきたい。空き家化の進行は管理組合の運営に明らかに影響を与えている。
- 空き家率が高いと、総会への実質的な参加が減り、理事会の開催状況も「不定期」や「無」が多く、長期修繕計画の立案や見直しへの取り組みが少なくなり、修繕積立金の積立状況が不十分である率が高くなっている。
- 調査結果から概観すると、空き家問題は、空き家率が5%未満であれば日常的にも長期的にも問題が生じにくく、空き家が一定以上に進むと深刻となる。

ステージⅠ（空き家率10%未満）

- ・ 管理組合の対応で何とか問題を表面化しないで進められる

ステージⅡ（空き家率10%超）

- ・ 日常的な管理組合の対応がやや困難となり、長期的展望が持ちにくくなる

ステージⅢ（空き家率20%以上）

- ・ 日常的に管理が困難となり、負のスパイラルに陥りやすくなる

ステージⅣ（大幅な空き家化の進行）

- ・ 設備の維持管理ができず、居住が困難となり、自力での再生が困難となる



77

管理組合による相続人調査及び相続財産管理人の選任の流れ

- 管理組合は、管理費等の滞納が長期化することで区分所有者の死亡を認識するケースが多い。
- 緊急連絡先等をもとに、死亡した区分所有者の親族と思われる連絡先へ相続人の確認が行われるが、相続人の調査等に当たっては、時間を要する。
- なお、相続人の全員が相続放棄した場合等は、管理費等を請求する相手方がなくなるため、相続財産管理人選任の申立てを検討することになるが、予納金、弁護士等への依頼など、一定の費用が発生。

■ 相続人調査及び相続財産管理人の選任申立てのフロー



【出典】「マンションから価値研究所—管理組合の相続人調査および相続財産管理人選任申立てについて」を参考に、国土交通省が作成。（https://www.daiwakifirst.co.jp/mirai/achiken/reports/220330_report_01）

78

相続人調査及び相続財産管理人の選任を行った事例

- マンションの高経年化に伴い、区分所有者の高齢化も進行し、組合役員の担い手の確保が困難化。2019 年よりマンション管理士等からなる NPO 法人に管理者（理事長）業務を依頼。
- ある区分所有者の男性が亡くなった後、居住者がいない状態で管理費や修繕積立金等が未納の状況が 20 年ほど継続。
- NPO 法人が相続人調査を弁護士に依頼したところ。戸籍などから区分所有者の子ども、配偶者、兄弟の計 6 人全員が相続を放棄し、相続人が誰もいないことが判明。所有者不存在のままでは住戸の売却ができないため、管理組合として「相続財産管理人」の選任手続きを実施し、2020 年 10 月に相続財産管理人が選任。
- 当該住戸の購入に前向きな業者が見つかったものの、当該業者に滞納分の支払いを求めれば住戸を売却できないと判断。臨時総会を開いて組合員に事情を説明し、滞納分を全額免除する債権放棄の承認を得た。
- その後、2021 年 10 月に相続財産管理人を通じて住戸が当該業者に引き渡された。相続財産管理人選任の申し立ての際に管理人報酬等としておさめた予納金や相続人の調査費用、滞納分約 180 万円などを含めると、管理組合の負担額は約 300 万円に膨らんだ。

管理組合法人が空き住戸を取得して集会所として利用した事例

	A マンション	B マンション	C マンション
築年、戸数、空き住戸の面積	・昭和 38 年 ・72 戸 ・約 50 m²	・昭和 37 年 ・80 戸 ・約 50 m²	・昭和 45 年 ・110 戸 ・築 55 m²
法人化のきっかけ	・空き住戸を購入するため（法人化に当たっては管理業者に相談）	・空き住戸を購入するため	・空き住戸を購入するため（法人化に当たっては司法書士に相談）
空き住戸を取得した理由	・もともと集会室がなく、公民館等を利用していたが、利用時間等の制限があり、集会を開催するのに苦労していた ・企業が所有し、社宅として利用していた住戸が売却されることになり、企業から管理組合に買取の話が寄せられた	・もともと集会室がなく、外部で総会等を開催していたが、利用時間等の制限があり、集会室を必要としていた ・企業が所有し社宅として利用していた住戸が売却されることになり、集会室として利用するため、管理組合から手を挙げた	・敷地内に企業の寮があり、寮の会議室を借りて理事会を開催していたが、手狭さを感じていた ・管理組合としてより広いスペースを求めているところ、個人所有の住戸について売却の意向があり、当該個人と価格交渉を行った
理事会・総会での合意状況	・集会室はあって当然という状況だったため、反対はなし	・取得した住戸を何に使うのか、という意見があり揉めた ・もともと集会室がなく意思疎通が図れていなかったため、説得に苦労した	・空き住戸の購入費用が現在理事会で用いている会議室の賃料の 10 年分程度と説明し、反対は少数であった
取得後の使用状況	・総会や理事会津尾のために使用	・総会屋理事会等のために使用 ・集会室の取得により、議論が活発になった	・理事会等のために、週 2 回ほど使用
他の空き住戸の取得予定	・災害時の救出のための用具を備えておく防災倉庫として利用するため、別の住戸も購入したい	・集会室としては狭いため、隣の住戸が空いたら購入したい	・他の住戸を購入する予定はない

総会の通知など、管理組合を適切に機能させるためには、管理組合として区分所有者の所在等を正しく把握しておく必要があるが、マンション標準管理規約では、区分所有者名簿等の更新や外部所有者の住所変更等に係る定めは明確に位置づけられていない。管理計画認定基準においては、「区分所有者名簿及び居住者名簿が作成され、かつ、これらの名簿が年一回以上更新されていること。」が要件となっている。

また、国外在住の区分所有者については、総会への出席がされず決議が困難になる場合があるとの指摘がある。日本に代理人を設けている場合であっても、区分所有者と代理人の関係性が不明確、代理人の一方的な変更により新たな代理人の連絡先の不明化などの問題が指摘されている。

法制審議会では、所有者不明専有部分、管理不全専有部分・共用部分等に係る財産管理制度に係る検討や、区分所有者が国外に存する場合の国内管理人制度に係る検討がされている。

区分所有者名簿等が必要となる場面

■区分所有者名簿等が必要となる状況

区分所有者名簿	居住者名簿	緊急連絡先
・総会の招集（議事や委任状・議決権行使書等の案内） ・役員の候補者の選任 ・管理費や修繕積立金の徴収	・設備点検時や漏水事故発生時の専有部分への立入可否の確認 ・災害時の安否確認	・認知症の区分所有者や単身高齢者が亡くなった場合の対応（相続人調査を含む） ・そのほか区分所有者及び居住者の連絡先が不明の場合

※成年後見人等の連絡先は緊急連絡先に記載されているケースがある。

■マンション標準管理規約、マンション標準管理委託契約書における名簿の取扱い

マンション標準管理規約（単棟型）（抄）

（帳票類等の作成、保管）〔電磁的方法が利用可能ではない場合〕

第64条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

マンション標準管理委託契約書（抄）

（管理事務の内容及び実施方法）

第3条 管理事務の内容は、次のとおりとし、別表第1から別表第4に定めるところにより実施する。

- 一 事務管理業務（別表第1に掲げる業務）
- 二～四 （省略）

別表第1 事務管理業務

2 基幹事務以外の事務管理業務

(1) 理事会支援業務

① 組合員等の名簿の整備

甲の組合員等異動届に基づき、組合員及び貸借人等の氏名、連絡先（緊急連絡先を含む。）を記載した名簿を整備する。

名簿等に関する標準管理規約の規定

■マンション標準管理規約（単棟型）（抄）

（届出義務）

第31条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面又は電磁的方法により管理組合に届け出なければならない。

（帳簿類等の作成、保管）

第64条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を、書面は電磁的記録により作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

また、管理組合として適切な意思決定を行うためには、各区分所有者が自らが属する管理組合の状態を十分に把握することが必要と考えられる。

しかしながら、自らの管理組合における修繕積立金の過不足について、3割もの管理組合理事長が「不明」と回答している現状にある。（P5 参照）

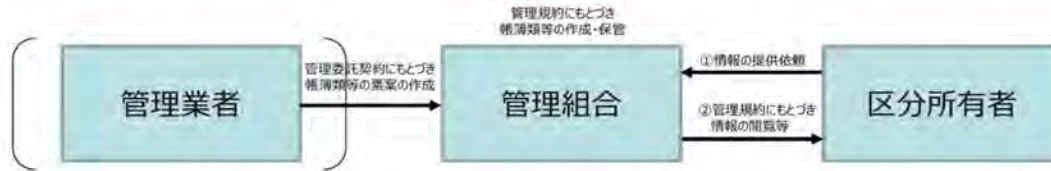
修繕積立金が計画通り積みあがっているかどうかは、長期修繕計画と、毎年の修繕積立金会計の決算報告を照らし合わせる必要があるが、区分所有者の積極的な意思がなければ、長期修繕計画が区分所有者の目に触れる機会は少ない。

多くの管理組合は会計処理を含む管理事務を管理業者に委託しているが、統一的な会計処理手法は存在せず、委託業務費の経費の内訳が示されていないケースもある。また、一部の管理組合では発生主義ではなく、現金主義が採用されているとの指摘もある。

区分所有者による帳簿類等の閲覧フロー

■ 区分所有者による帳簿類等の閲覧フロー（例）

- 一般的に、管理組合が管理規約や細則等において保管すべきとして位置付けられている情報について、区分所有者が管理規約や細則にもとづき閲覧できるとして位置付けられている情報について、閲覧することができる。



■ マンション標準管理規約及び同コメントで例示される区分所有者の閲覧可能な情報

		標準管理規約における保管・閲覧の規定の例示の有無	
管理規約		○	標準管理規約第72条
意思決定・決定過程	総会議事録・理事会議事録	○	標準管理規約第49条、53条
	総会資料	×	—
財務状況等	会計帳簿※	○	標準管理規約第64条 ※ 収支予算や収支決算は、毎年通常総会に提出される。
	管理委託契約書、修繕工事請負契約書	○	標準管理規約第64条コメント
建物状況等	長期修繕計画	○	標準管理規約第64条
	設計図書、修繕履歴情報（耐震診断結果を含む）	○	標準管理規約第64条（同コメントで具体的な例示）
	建物状況調査（インスペクション）結果	×	—
居住者に関する情報	組合員名簿	○	標準管理規約第64条
	居住者名簿・緊急連絡先	×	—
管理に関する評価状況	管理計画認定など	×	—

87

修繕積立金会計について

- マンションの長寿命化を進め、不良化を防ぐ観点からは、適切に修繕積立金を引き上げていくことが必要とされるが、貸借対照表では、積立額及び滞納額が記載されるのみで、長期修繕計画に記載されている積立予定額との差額や、国土交通省が定めるガイドラインとの差額が認識されない形となっており、区分所有者にとって、これらを比較する機会に乏しい。

■ 貸借対照表（修繕積立会計）

勘定科目	当年度
I. 資産の部	
現金預金	152,300,862
他会計預け金	120,000
未収入金	50,320
資産合計	152,471,182
II. 負債の部	
未払金	350,000
前受金	100,000
負債合計	450,000
III. 正味財産の部	
正味財産	152,021,182

- ⇒ 上記の貸借対照表においては、正味財産から未収入金を除き、前受金を加えた額が現在積み立てている総額となる。
- ⇒ 事例のケースでは累計積立額は152,070,862円となる。

■ 長期修繕計画

		(千円)	
区分	暦年	2022	2023
	経年	13	14
前年度繰越金		125,918	138,218
支出	工事費 年度合計	3,000	1,200
	工事費 累計	40,600	41,800
収入	修繕積立金 年度合計	15,300	18,945
	修繕積立金 累計	168,807	187,752
修繕積立金残高		138,218	155,963

- ⇒ 長期修繕計画においては年度ごとの累計積立予定額が記載される。
- ⇒ 事例のケースでは2023年には155,963,000円が積みあがっている予定となっている。

管理費会計について

- 管理費会計は、マンションの日常的な維持管理が継続できる財政状況にあるかどうかを把握することが必要。
- この観点からは、例えば、収支が均衡しているか（単年度で赤字となっていないかどうか）の確認や、将来必要となる比較的大きな保守点検に係る出費に対応できる残高となっているかどうかの確認ができることが望ましいと考えられる。
- また、実際の会計処理では、委託業務費の経費がまとめて示されるケースもあれば、個別の業務ごとに示されるケースも存在する。

■ 経費がまとめて計上されているケース

勘定科目	予算額	決算額	差異
2 経常支出の部			
(1) 設備管理業務費	1,000,000	1,000,000	-
(2) 水道光熱費	1,010,000	1,010,000	-

■ 個別業務の経費が示されているケース

勘定科目	予算額	決算額	差異
2 経常支出の部			
(1) 設備管理業務費			
昇降設備保守費	240,000	240,000	-
消防用設備費	130,000	130,000	-
防火設備定期検査費	180,000	180,000	-
水道検査費	250,000	250,000	-
配水管清掃費	200,000	200,000	-
(設備管理業務費総額)	1,000,000	1,000,000	-
(2) 水道光熱費	810,000	810,000	-

【出典】事例をもとに国土交通省作成

会計書類について

- 多くの管理組合では、会計処理を含む管理事務を管理業者に委託しているが、統一的な会計処理手法は存在せず、多くは管理業者が定める方法によって貸借対照表等が作成されている。
※ マンション管理センターでは、平成29年に「マンション管理会計の手引き」を作成している。
- また、貸借対照表の会計処理については発生主義に基づいて行われることが望ましいとされているが、一部の管理組合における会計処理では現金主義が取られているケースもあるとの指摘もある。

■ 現金主義のイメージ（貸借対照表）

- ・ 前払費用（長期の保険料等）が計上されていない

勘定科目	当年度
I. 資産の部	
現金預金	12,972,000
資産合計	12,972,000

■ 発生主義のイメージ（貸借対照表）

- ・ 前払費用（長期の保険料等）が計上されている

勘定科目	当年度
I. 資産の部	
現金預金	12,972,000
前払費用	4,050,000
資産合計	17,022,000

②課題

管理計画認定制度を普及させるにあたり、マンション管理適正化推進計画を未作成の地方公共団体に対して、早期の作成を促していく必要がある。

所在不明となった区分所有者を管理組合が探索する場合、容易に探索することができず、また、探索に要した費用を当該区分所有者に請求できる仕組みが存在しない。

管理組合が空き住戸等を取得する際には、管理組合法人化することを要するが、法人化にかかる費用や手続き、法人住民税などの一定のハードルが存在する。

区分所有者情報・居住者情報等を管理組合が把握できず、総会が開けない場合や管理費等の徴収に支障等があるマンションが存在する。また、区分所有者等に住所変更が生じた場合、管理組合がその事実を確認する方法が必ずしも定まっていない。

国外に区分所有者が在住する場合、連絡先の確保が困難となるケースがある。

管理組合における適切な合意形成の前提となるマンションの管理や会計処理の状況等の情報について、区分所有者に対して十分に情報提供がなされていない可能性がある。

特に修繕積立金の過不足について、区分所有者が把握・理解しやすい環境となっていないおそれがある。

③今後の施策の方向性

地方公共団体におけるマンション管理適正化推進計画の早期作成への支援措置を継続して実施する必要がある。

マンション標準管理規約の改正等を視野に、管理組合において各種名簿の更新や不在区分所有者等の連絡先把握が行いやすくなる環境整備について検討を行う必要がある。

所在不明者の探索にあたって管理組合が費用を支出した場合、その費用を原因者に請求できる規約のあり方について検討を行う必要がある。

管理組合が空き住戸等を取得するため管理組合法人化する場合に、支障となる課題を整理するとともに、管理事務の適正な遂行の観点から管理組合法人化に向けた取組や空き住戸を活用する取組への支援のあり方について検討を行う必要がある。

(公財)マンション管理センターが作成した「管理組合のためのマンションの空き住戸対応マニュアル」について多くの管理組合・管理業者等が知ることができるよう、関係機関や地方公共団体の協力も得ながら、様々な場における周知を進める必要がある。

マンション標準管理規約における手当てを視野に、区分所有者がマンションの修繕積立金の状況などの情報を把握しやすい環境整備について検討する必要がある。

管理組合の会計処理の現状把握を進め、適切な会計処理のあり方について検討する必要がある。

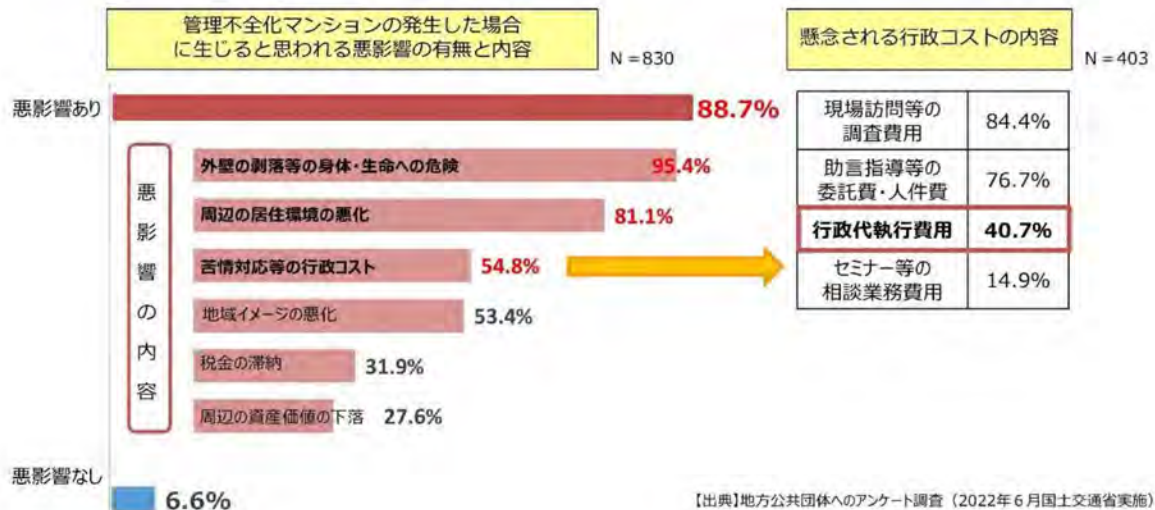
イ 行政による対応

①現状

マンションの管理不全状態が深刻化した場合、地域への悪影響はもちろんのこと、行政にも苦情対応などの大きなコストが発生する。また、多額の費用を要して行政代執行で管理不全マンションを除却した地方公共団体も存在しており、マンションの管理不全化を未然に防止することは行政としても重要な課題となっている。

管理不全マンションが発生した場合に生じる悪影響と懸念される行政コスト

- 地方公共団体へのアンケート調査（2022年6月）によると、管理不全マンションが発生することにより悪影響が生じると懸念する地方公共団体は9割。そのうち、今後生じるとされる悪影響として、身体・生命への危険、居住環境の悪化、行政コストなどが相当数あげられている。
- また、多くの地方公共団体が管理不全マンションの除却に伴う支出を懸念。



除却の行政代執行が行われたマンションの事例

■ 基本情報

所在地	滋賀県野洲市
竣工年	1972年（築49年で解体）
構造／階数	鉄骨造／地上3階
戸数	9戸（区分所有者9名）
土地面積	198.85㎡
建築面積	408.12㎡



■ これまでの経緯

平成22年1月 **建築基準法に基づく勧告**（外装材の落下防止措置等）
 平成24年11月 **手すりぐら下がっている**などの苦情
 平成30年6・9月 **市道に面した壁が崩落、3階の軒の外壁が落下**
 9・12月 **空家対策特別措置法に基づく立入調査、勧告等**
 平成31年3月 野洲市より所有者に対して**解体命令**
 令和2年1月 **行政代執行（解体工事着工）**
 7月 **行政代執行終了宣言（1.18億円）**、区分所有者8名へ請求
 令和2年8月 **区分所有者3名が0.39億円を納付**、5名に対して督促

手すりの脱落



現在、多くの地方公共団体で管内のマンションの実態調査が行われており、その中には特に支援が必要なマンションを類型化して把握を進めている地方公共団体も存在する。

また、管内のマンションの管理状況について届出を行う制度を創設し、管理不全の兆候を把握する仕組みを講じた地方公共団体や、管理水準が低いマンションに対し、プッシュ型でマンション管理士を派遣することによって、管理不全マンションを減少させている地方公共団体も存在する。こうした取組には、地方公共団体と地域のマンション関係団体が連携して行われているケースもある。

■地方公共団体における管理不全の兆候のあるマンションの把握

	東京都	横浜市	京都市	所沢市	熊本市
調査対象	1983 年末以前に新築されたマンション(住戸数 6 以上) 11,786 棟	1983 年末以前に建築されたマンション(住戸数 6 以上) 1,453 件	2019 年度末に築 30 年以上となるマンション 663 件	市内のマンション管理組合 371 件	市内のマンション管理組合 721 件
判断項目	①管理組合の有無 ②管理者等の有無 ③管理規約の有無 ④年一回以上の総会開催の有無 ⑤管理費の有無 ⑥修繕積立金の有無 ⑦大規模修繕工事実施の有無	①管理組合による管理運営の有無 ②総会開催の有無 ③理事会開催の有無 ④管理規約の有無 ⑤修繕積立金の有無 ⑥長期修繕計画の作成、見直しの有無 ⑦大規模修繕工事実施の有無	①管理規約がない ②総会又は理事会が開かれていない ③管理費又は修繕積立金を徴収していない ④大規模修繕工事を実施していない ⑤建物維持管理に関する 7 項目(危険を感じる手すりがある等)	①管理組合がない ②管理者がいない ③総会が開催されていない ④管理規約が作成されていない ⑤管理費が設定されていない ⑥修繕積立金が設定されていない ⑦長期修繕計画が作成されていない ⑧大規模修繕工事が実施されていない ⑨旧耐震基準時に建築されたもので、耐震改修がされていない	①総会未開催 ②管理規約未制定 ③管理費・修繕積立金等経理未区分 ④長期修繕計画未作成
判断基準	判断項目のうち 1 以上「無」に該当	判断項目のうち 1 以上「無」に該当	以下のいずれか ・⑤で 4 項目以上該当 ・①～④のうち 1 以上該当又は⑤で 2 項目以上該当	判断項目のうち 1 以上該当	判断項目のうち 1 以上該当
把握状況	管理不全の兆候があるマンション 1,497 棟 (15.9%) ※回答数:9,436 棟	要支援マンション 265 件 (28.3%) ※回答数:936 件	要支援マンション 47 件 (15.6%) (2011 年) → 24 件 (7.9%) (2020 年) ※回答数 (2011 年): 302 件	要支援マンション 47 件 (38.5%) ※回答数:122 件	要支援マンション 108 件 (24.1%) ※回答数:449 件

■マンションの届出制度を条例化している地方公共団体（国土交通省調べ）

※括弧内は条例化前の届出制度の導入時期

団体名	制度の導入時期※	既存マンション	新築マンション	届出に基づく助言・指導等	届出に基づく管理情報の開示
豊島区	2013 年 7 月	○	—	○	—
武蔵野市	2014 年 7 月	—	○	—	—
墨田区	2017 年 4 月	○	—	○	—
板橋区	2018 年 7 月	○	○	○	—
東京都	2020 年 4 月	○	—	○	—
所沢市	2022 年 4 月（2019 年 4 月）	○	○	○	—
川口市	2022 年 4 月	○	—	○	—
名古屋市	2022 年 10 月（2012 年 10 月）	○	○	○	—

■条例化はしていないが届出制度・登録制度を設けている地方公共団体（国土交通省調べ）

団体名	制度の導入時期	既存マンション	新築マンション	届出に基づく助言・指導等	届出に基づく管理情報の開示
横浜市	2004 年 4 月	○	—	—	—
八王子市	2013 年 8 月	○	—	—	—
台東区	2015 年 12 月	○	—	—	—
大阪府	2017 年 2 月	○	—	○	—
神戸市	2021 年 3 月	○	—	○	○
越谷市	2021 年 4 月	○	—	—	—

名古屋市のマンション管理状況届出制度

○名古屋市では「名古屋市マンションの管理の適正化の推進に関する条例」に基づき、既存マンションに関する管理者等に対する管理状況の届出と、新築マンションに関する分譲事業者に対する分譲計画の届出の両方を義務付ける「マンション管理状況届出制度」を 2022 年 10 月から開始。

○2022 年 12 月末時点で、既存マンションについては届出対象マンション約 5,900 棟のうち、約 80%から届出がなされており、新築マンションについては約 30 棟から届出がなされている。

届出制度の概要

届出対象：6 戸以上のマンション

届出項目（新築においては予定又は案：

- ・管理事務の委託状況
- ・管理規約の有無、作成又は直近の改正年月（既存のみ）
- ・総会の開催頻度（既存のみ）
- ・長期修繕計画の有無、計画期間
- ・作成又は直近の変更年月（既存のみ）
- ・修繕積立金の有無、届出時点の額（円／月・㎡）（新築においては計画期間当初の額）、計画期間全体での平均額（円／月・㎡）積立方式、一時金の徴収の有無
- ・大規模修繕工事の実施状況（既存のみ）
- ・空き住戸の割合、戸数（既存のみ）

- ・賃貸化住戸の割合、戸数（既存のみ）
- ・修繕積立金の運用先（既存のみ）
- ・設計図書の保管の有無（既存のみ） 等

届出のないマンションへの対応

名古屋市マンションの管理の適正化の推進に関する条例（令和4年3月30日）

（助言、指導等及び勧告）

第15条 市長は、特定マンションの管理者等又は特定マンションを分譲しようとするマンション分譲事業者が、正当な理由なく第11条又は第13条の規定による届出を行わなかったと認めるときは、その者に対し、相当の期間を定めて当該届出を行うべきことを指導し、又は勧告することができる。

2 市長は、特定マンションの管理者等が、正当な理由なく第12条第1項の調査に協力しなかったと認めるときは、当該管理者等に対し、必要な助言若しくは指導又はその事態を除去するために必要な措置をとるべき旨の勧告をすることができる。

3（略）

（公表）

第16条 市長は、前条第1項又は第2項の規定による勧告をした場合において、当該勧告を受けた者が正当な理由なくその勧告に従わなかったときは、その旨を公表することができる。

2 市長は、前項の規定により公表をしようとするときは、あらかじめ、公表の対象となる者に対しその旨を通知し、意見陳述の機会を与えなければならない。

※条例の詳細は、P201～210 を参照

神戸市のマンション管理状況届出制度

○神戸市では、「神戸市マンション管理の適正化の推進に関する要綱」に基づき、既存マンションに係る任意の「マンション管理状況制度」を2021年3月から受付開始。

○購入予定者が管理状況を確認できる仕組みを構築することで、適切な管理状況のマンションが市場が評価されることをねらいとして、管理組合が届出の内容を開示することに同意した場合に、市のホームページで管理に関する情報を開示している。

○2023年2月10日現在、266件のマンションの管理情報が開示されている。

※マンション管理適正化・再生推進事業で届出制度の構築を支援。

届出制度の概要

届出対象：6戸以上の分譲マンション

届出事項：

- ・管理規約の有無及び最終改正年
- ・区分所有者名簿及び居住者名簿の有無
- ・空き住戸の割合
- ・賃貸化住戸の割合
- ・管理費の有無及び額（円／月・㎡）
- ・修繕積立金の有無、額（円／月・㎡）及び積立方式
- ・滞納者に対するルールの有無
- ・修繕積立金の収納率
- ・財務状況書類の整備
- ・大規模修繕工事の実施状況及び予定
- ・修繕履歴の管理状況
- ・長期修繕計画の有無、作成年、更新年及び計画期間 等

2020 年のマンション管理適正化法の改正により、地方公共団体が管理不全マンションに対して助言・指導・勧告ができる制度が創設されたが、その実績は現時点では少数にとどまっている。また、同法では勧告より進んだ措置を講じることはできず、管理組合が勧告に従わないことも想定されるおそれがある。

地方公共団体において、マンション政策を担当する人員は極めて少数であり、他の業務と兼任している者がほとんどの状況となっている。(P10 参照)

マンション管理適正化推進法及び空家法における助言又は指導、勧告、命令に係る規定

■マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律百四十九号）（抄）

（助言、指導等）

第 5 条の 2 都道府県等は、マンション管理適正化指針に即し、管理組合の管理者等（管理者等が置かれていないときは、当該管理組合を構成するマンション区分所有者等。次項において同じ。）に対し、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言及び指導をすることができる。

2 都道府県知事（市又は第百四条の二第一項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあつては、それぞれの長。以下「都道府県知事等」という。）は、管理組合の運営がマンション管理適正化指針に照らして著しく不適切であることを把握した時は、当該管理組合の管理者等に対し、マンション管理適正指針に即したマンションの管理を行なうよう勧告することができる。

■空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百八十七号）（抄）

（特定空家等に対する措置）

第 22 条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付して、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付して、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4～17（略）

（参考）助言・指導、勧告、命令の実績

	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度	令和 3 年度	合計
助言・指導	2,078 (119)	3,077 (204)	3,852 (269)	4,584 (321)	5,349 (398)	5,762 (396)	6,083 (442)	30,785 (773)
勧告	59 (23)	206 (74)	298 (91)	379 (104)	442 (135)	473 (149)	525 (156)	2,382 (376)
命令	5 (4)	19 (16)	40 (28)	39 (20)	42 (33)	65 (46)	84 (61)	294 (153)

（令和 4 年 3 月 31 日時点国土交通省・総務省調査（）内は市町村数）

助言・指導及び勧告を行う場合の判断基準の目安

○地方公共団体による指導・助言及び勧告を効果的に行う観点から、助言等に至る流れや管理組合に求める具体的な措置等を内容とする「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の2に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン」を定めた（2021年11月）

現行のガイドラインにおける助言・指導及び勧告の実施に当たっての考え方

○対象マンションの把握方法

マンションの管理状況を把握するため、以下情報を台帳等で整備

- ・届出制度などによって整備された情報
 - ・管理組合や区分所有者、周辺住民からの相談を端緒とした実態把握により得た情報
 - ・マンションの管理状況を把握するために講じた措置により得た情報
- ※届出制度に基づく届け出がなされないマンション、アンケート調査や訪問調査に繰り返し反応がないマンション等については、重点的に実態を把握する必要がある。

○助言・指導及び勧告の実施について

- ・求める措置の具体的内容と実施期限を定めること
- ・助言・指導については口頭も許容されるが、勧告については書面を用いて行うことが望ましいこと（参考書式も掲載）
- ・求める措置を講じた場合、勧告を行なう必要があるかどうかを判断するためにも、積極的に経過観察等を継続して行うことが望ましいこと

○助言・指導及び勧告を行う場合の判断基準の目安

- ・管理者等が定められていない、集会（総会）が開催されていない
- ・管理規約が存在しない
- ・管理費と修繕積立金の区分経理がされていない
- ・修繕積立金が積み立てられていない

【管理者等に求める措置の具体例】

- ・管理者の選任、年1回の集会開催
 - ・マンション標準管理規約の内容に準拠した管理規約の設定
 - ・管理費及び修繕積立金の区分経理
 - ・国土交通省の長期修繕計画作成ガイドラインを参照しながら長期修繕計画を作成又は見直すこと
- ※マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針より抜粋

空家法ガイドラインにおける参考基準

○空き家法における助言又は指導等の対象となる「特定空家等」（法第2条第2項）

- ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）において、「特定空家等」への該当性を判断する際に参考となる基準を具体的に示している。

「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」であるか否かの判断に係る参考基準（抜粋）

1. 建築物が著しく保安上危険又は将来そのような状態となることが予見される状態 (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等	
(ロ) 外壁	
全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する	
調査項目の例	
・壁体の破損等により貫通する穴が生じている ・外壁の仕上材料が剥離、腐朽又は破損し、下地が露出している ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている	
【参考となる考え方】※著しく保安上危険となっている状態 上部の外壁が脱落しそうな状況を確認できる場合 等	
(二) 屋外段階又はバルコニー	
全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	
・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している	
【参考となる考え方】※著しく保安上危険となっている状態 目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合 等	
「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」であるか否かの判断に係る参考基準（抜粋）	
(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある	
状態の例	・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている ・排水等の流出による悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある	
状態の例	・ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている

②課題

地方公共団体におけるマンション施策の推進にあたり、ツールの不足やマンパワーの不足が存在する。また、先進的な地方公共団体の取組が、他の地方公共団体の参考となるような情報提供がなされていない。

③今後の施策の方向性

地方公共団体が行う管理不全マンションへの対策や管理不全の兆候のあるマンションへの予防的な対策に対する支援措置を継続して行う必要がある。

改正マンション管理適正化法による助言・指導・勧告制度を地方公共団体にとって使いやすいものとする観点から、関連するガイドラインの充実化に係る検討を行う必要がある。

地方公共団体の管理不全等マンションに対する権限の強化に向けた検討を行う必要がある。

地方公共団体のマンパワーを補完する観点から、地域で活動するマンション管理

士等の専門家やNPO、住宅供給公社等と地方公共団体との連携を支援する、また、地方公共団体職員向けの研修等の機会の充実を図る必要がある。管理不全等マンションに対する効果的な地方公共団体の取組を他の地方公共団体にも共有するとともに、情報共有を行える機会等を設ける必要がある。

市とNPO法人など関係団体との連携による取組

○いくつかの市では、市公社や外部のマンション関係の団体と連携し、専門性を生かしお互いを補う形でマンション関係の施策を展開する取り組みが進められている。

※名古屋塩協定締結団体：市・市住宅供給公社、住宅金融支援機構、(一社)愛知県マンション管理士会、NPO法人中部マンション管理組合協議会

※横浜市の協定締結団体：市、市住宅供給公社、住宅金融支援機構、(一社)神奈川県マンション管理士会、NPO法人横浜マンション管理組合ネットワーク、(公財)マンション管理センター

名古屋市における多様な主体の取り組み

○(一社)愛知県マンション管理士会

・マンション管理士による相談対応

○NPO法人中部マンション管理組合協議会

・管理組合からの相談、無料相談会の実施、相談内容に応じた専門家対応(建築士・弁護士等)

○名古屋市住宅供給公社

・長期修繕計画の作成支援

※管理組合から依頼を受けて計画作成、組合への内容説明等

・大規模修繕の支援

※外壁塗装、屋上防水、給水管・排水管の改修などの相談、業者選定、工事管理までのサポート

NPO法人との連携(横浜市：マンション登録制度)

・市内の分譲マンションの実態を把握し、管理組合へ各種支援策の提供等を行なうことで、マンションの良好な居住環境の確保を促進することを目的として実施。

・市内のマンションの管理組合等は、マンションの基礎的データや管理等の状況を、NPO法人が運営する事務局に提出し、登録を行なうことができる。

○NPO法人が実施する登録マンションへの支援

・登録内容に応じた講習会の案内、法令改正の解説などの情報提供、相談対応等