

# マンションを取り巻く現状

---

# 2 マンションを取り巻く現状

## [マンションストックの状況等]

- 我が国におけるマンションのストック数は、2022年末時点で約694.3万戸に達し、試算によれば約1,500万人、すなわち1割を超える国民が分譲マンションに居住していると推計される<sup>(1)</sup>。
- 区分所有者の永住意識は年々高まっており、マンション総合調査によれば、1990年代半ばから「永住するつもり」の割合が「いずれは住み替えるつもり」を上回り、直近では過去最高の割合(62.8%)となるなど、マンションに対する住まい方の意識も変化している<sup>(2)</sup>。
- また、築40年以上を経過した高経年のマンションは2022年末時点で約125.7万戸存在し、10年後には約2.1倍の約260.8万戸、20年後には約3.5倍の約445万戸と急増していくことが見込まれている<sup>(3)</sup>。

## [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の非居住化も進んでいる<sup>(4)</sup>。また、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。こうした傾向から、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るといった課題が懸念される<sup>(5)</sup>。
- また、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<sup>(6)</sup>。

## [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<sup>(7)</sup>。
- 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<sup>(8)</sup>。

(1): 分譲マンションストック数の推移(建築着工統計)【参考資料集5頁】

(2): 区分所有者の永住意識(平成30年度マンション総合調査)【参考資料集6頁】

(3): 築40年以上のマンションストック数の推移(建築着工統計)【参考資料集8頁】

(4): 区分所有者の高齢化・非居住化等(平成30年住宅・土地統計調査)【参考資料集9頁】

(5): 所在等不明区分所有者の発生(平成30年度マンション総合調査)【参考資料集76頁】

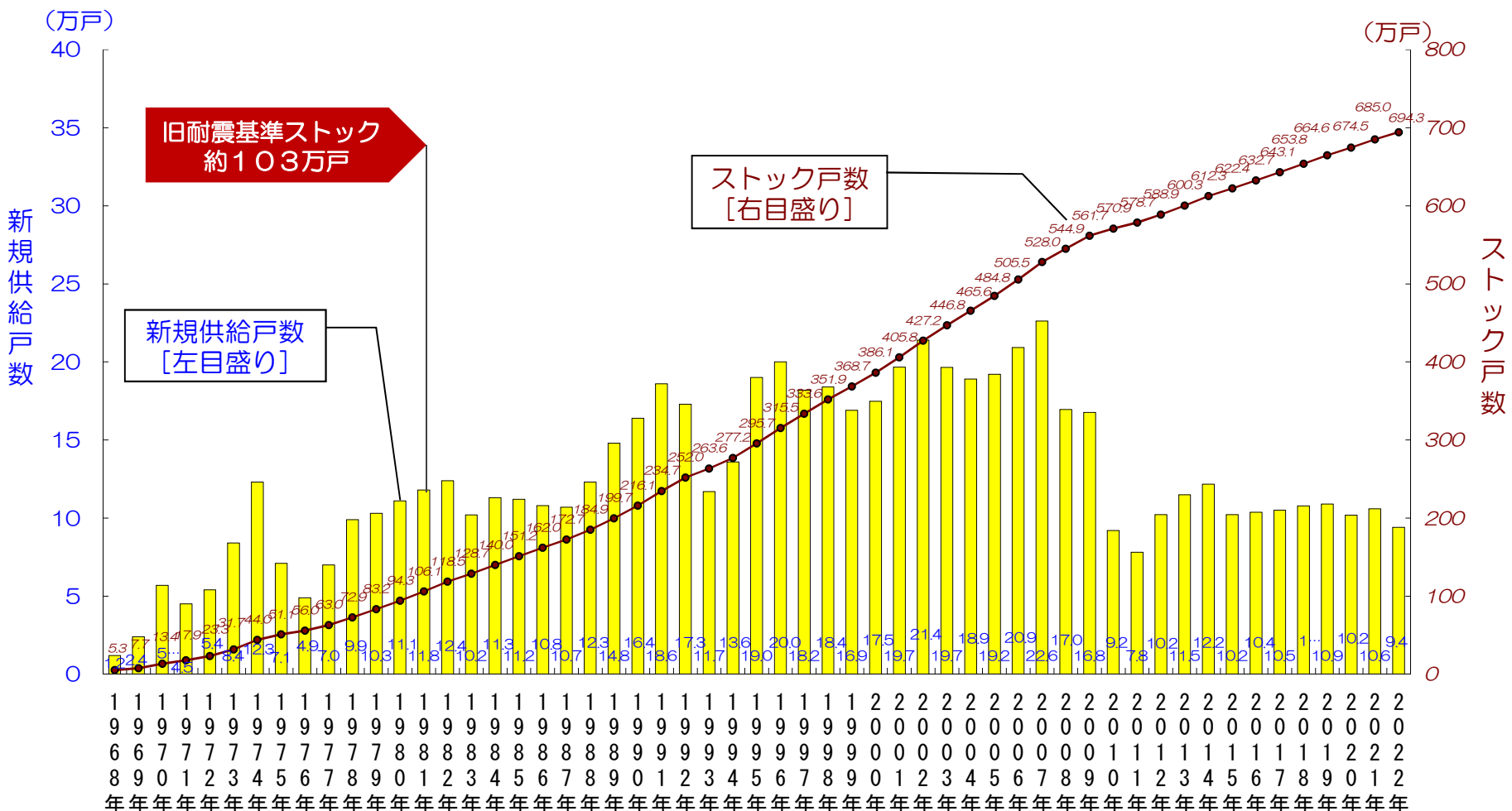
(6): 管理業者による第三者管理の状況(「マンション管理トレンド調査」(2020~2022年度)(一社)マンション管理業協会)【参考資料集107頁】

(7): 修繕積立金の不足と長期修繕計画の見直し時期(平成30年度マンション総合調査)【参考資料集36頁】

(8): 修繕積立金の積立方式(平成30年度マンション総合調査、国土交通省調査)【参考資料集38頁】

# 分譲マンションストック数の推移

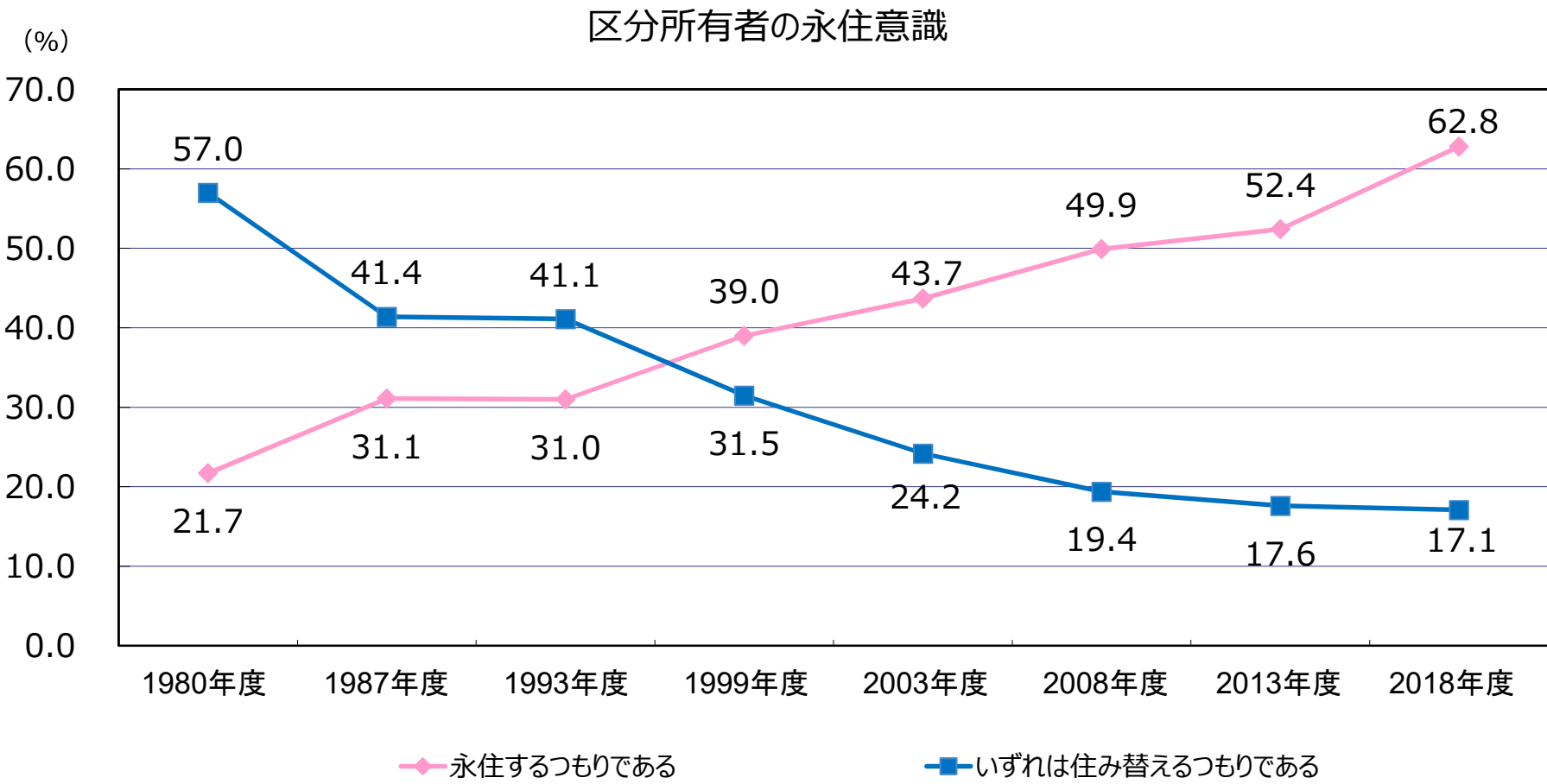
- 現在のマンションストック総数は約694.3万戸（2022年末時点）。
- これに令和2年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.2人をかけると、約1,500万人となり、国民の1割超が居住している推計となる。



※ 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計。  
 ※ ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計。  
 ※ ここでいうマンションとは、中高層(3階建て以上)・分譲・共同建で、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の住宅をいう。  
 ※ 1968年以前の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。

# 区分所有者の永住意識

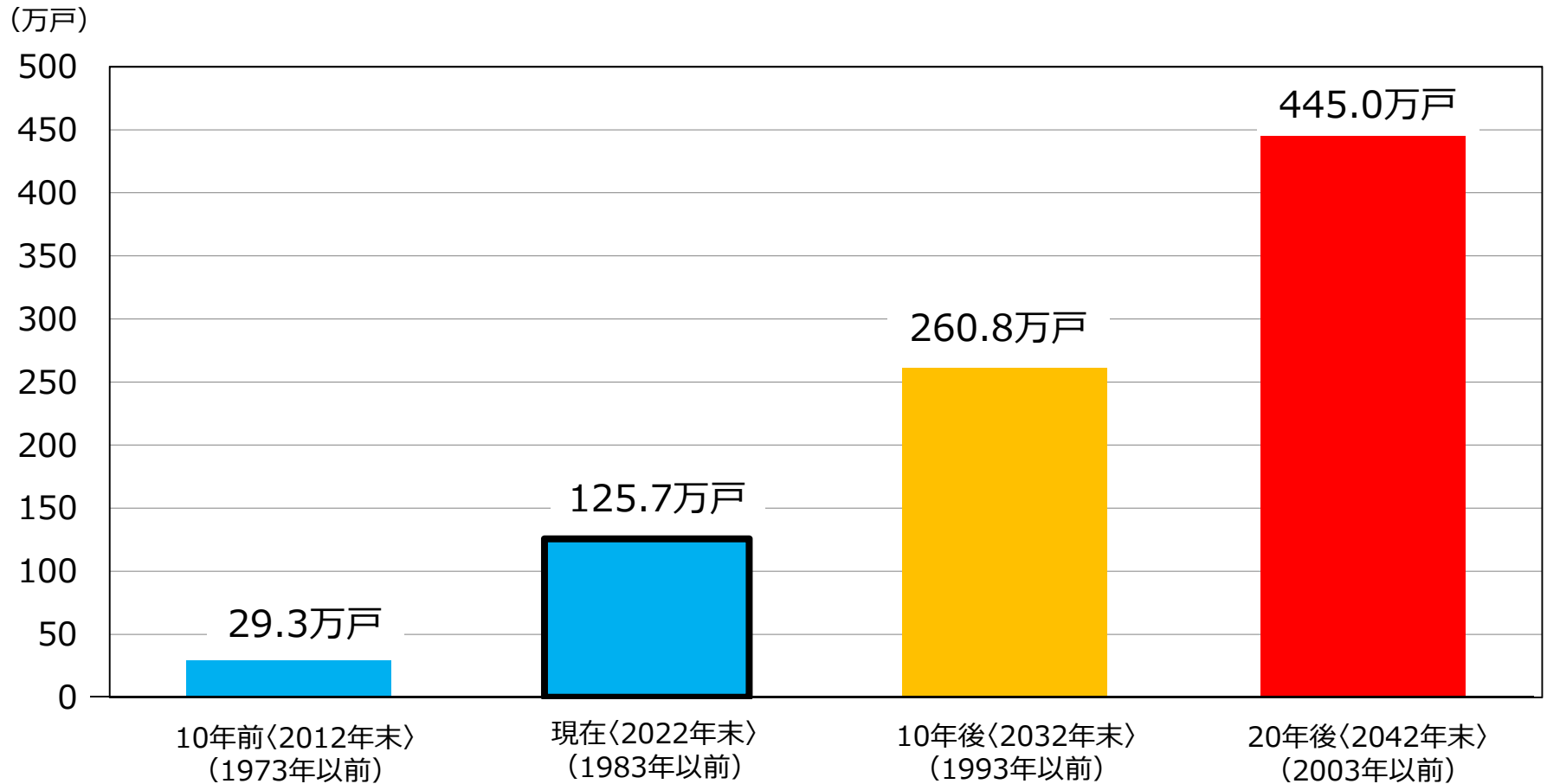
○ 近年、マンション居住者の永住意識は高まっており、2018年度調査において「永住するつもり」が過去最高の62.8%となっている。



【出典】平成30年度マンション総合調査

# 築40年以上のマンションストック数の推移

- 2022年末で、築40年以上のマンションは約125.7万戸存在する。
- 今後、10年後には約2.1倍、20年後には約3.5倍に増加する見込み。



※ ( ) 括弧内は築40年以上となるマンションの築年を示す。

※ 建築着工統計等を基に推計した分譲マンションストック戸数及び国土交通省が把握している除却戸数を基に推計。

# 2 マンションを取り巻く現状

## [マンションストックの状況等]

- 我が国におけるマンションのストック数は、2022年末時点で約694.3万戸に達し、試算によれば約1,500万人、すなわち1割を超える国民が分譲マンションに居住していると推計される<sup>(1)</sup>。
- 区分所有者の永住意識は年々高まっており、マンション総合調査によれば、1990年代半ばから「永住するつもり」の割合が「いずれは住み替えるつもり」を上回り、直近では過去最高の割合(62.8%)となるなど、マンションに対する住まい方の意識も変化している<sup>(2)</sup>。
- また、築40年以上を経過した高経年のマンションは2022年末時点で約125.7万戸存在し、10年後には約2.1倍の約260.8万戸、20年後には約3.5倍の約445万戸と急増していくことが見込まれている<sup>(3)</sup>。

## [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の非居住化も進んでいる<sup>(4)</sup>。また、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。こうした傾向から、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るといった課題が懸念される<sup>(5)</sup>。
- また、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<sup>(6)</sup>。

## [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<sup>(7)</sup>。
- 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<sup>(8)</sup>。

(1): 分譲マンションストック数の推移(建築着工統計)【参考資料集5頁】

(2): 区分所有者の永住意識(平成30年度マンション総合調査)【参考資料集6頁】

(3): 築40年以上のマンションストック数の推移(建築着工統計)【参考資料集8頁】

(4): 区分所有者の高齢化・非居住化等(平成30年住宅・土地統計調査)【参考資料集9頁】

(5): 所在等不明区分所有者の発生(平成30年度マンション総合調査)【参考資料集76頁】

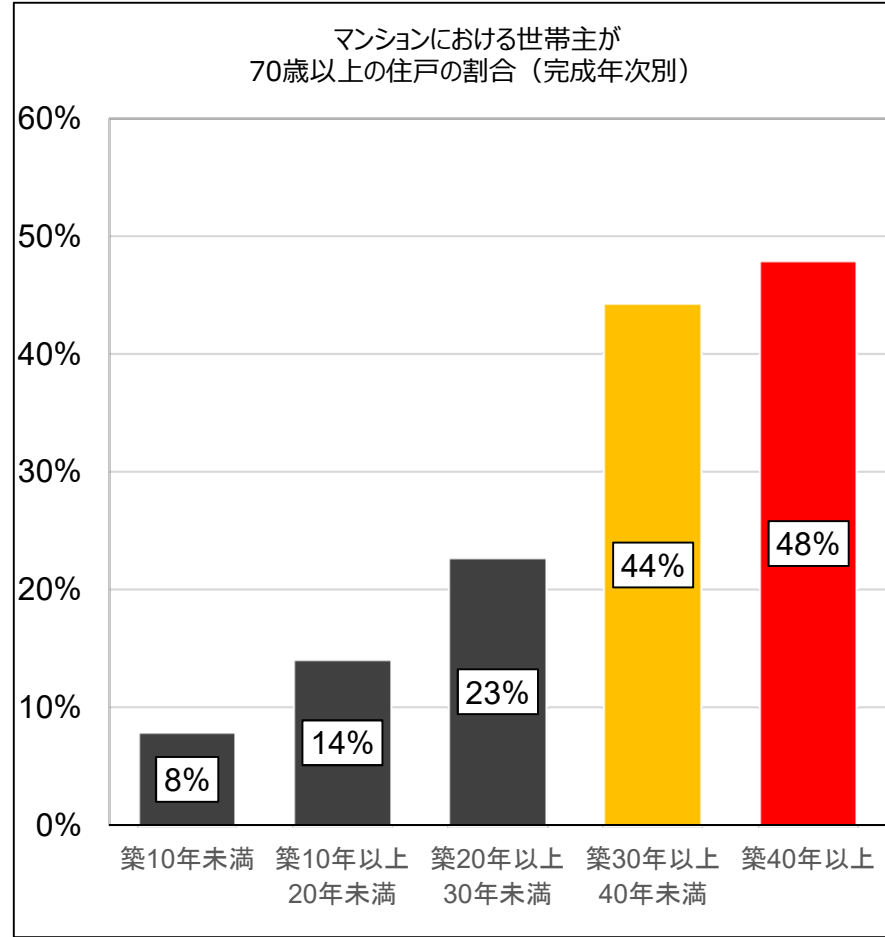
(6): 管理業者による第三者管理の状況(「マンション管理トレンド調査」(2020~2022年度)(一社)マンション管理業協会)【参考資料集107頁】

(7): 修繕積立金の不足と長期修繕計画の見直し時期(平成30年度マンション総合調査)【参考資料集36頁】

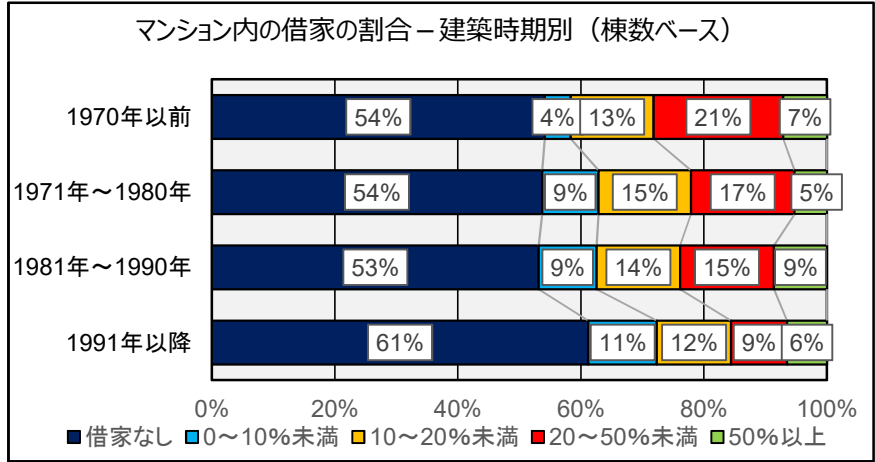
(8): 修繕積立金の積立方式(平成30年度マンション総合調査、国土交通省調査)【参考資料集38頁】

# 区分所有者の高齢化・非居住化等

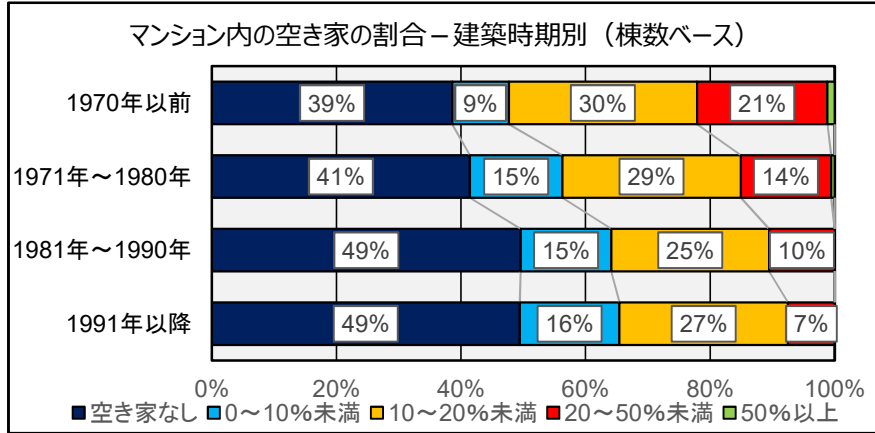
○ 高経年マンションでは、区分所有者の高齢化・非居住化（賃貸・空き住戸化）が進行し、管理組合の役員の担い手不足や、総会運営や集会の議決が困難等のおそれがある。



【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



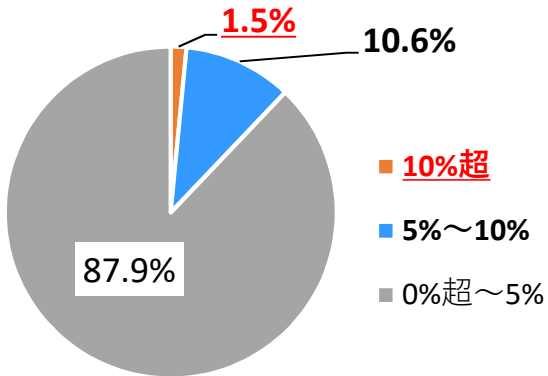
【出典】平成30年度住宅・土地統計調査

# 所在等不明区分所有者の発生

- 所在不明・連絡先不通の空室が発生しているマンションは一定程度存在し、また、高経年マンションほど、所在不明・連絡先不通の空室があるマンションの割合は高くなる傾向がある。
- このようなマンションでは、管理組合の運営（総会の決議）や住戸内の設備点検などが滞ることが懸念される。

## ■ 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

■ 普通決議 (通常)	45戸(人)のうち 26戸(人)による 賛成が必要
$\frac{26 \text{ 戸(人)}}{50 \text{ 戸(人)}}$	$\frac{50 \text{ 戸(人)}}{50 \text{ 戸(人)}}$
(5.2%)	(5.8%)

■ 特別決議 (通常)	45戸(人)のうち 38戸(人)による 賛成が必要
$\frac{38 \text{ 戸(人)}}{50 \text{ 戸(人)}}$	$\frac{50 \text{ 戸(人)}}{50 \text{ 戸(人)}}$
(7.6%)	(8.4%)

### 仮に2割（10戸）が所在不明・連絡先不通住戸の場合

■ 普通決議 (通常)	40戸(人)のうち 26戸(人)による 賛成が必要
$\frac{26 \text{ 戸(人)}}{50 \text{ 戸(人)}}$	$\frac{50 \text{ 戸(人)}}{50 \text{ 戸(人)}}$
(5.2%)	(6.5%)

■ 特別決議 (通常)	40戸(人)のうち 38戸(人)による 賛成が必要
$\frac{38 \text{ 戸(人)}}{50 \text{ 戸(人)}}$	$\frac{50 \text{ 戸(人)}}{50 \text{ 戸(人)}}$
(7.6%)	(9.5%) ※

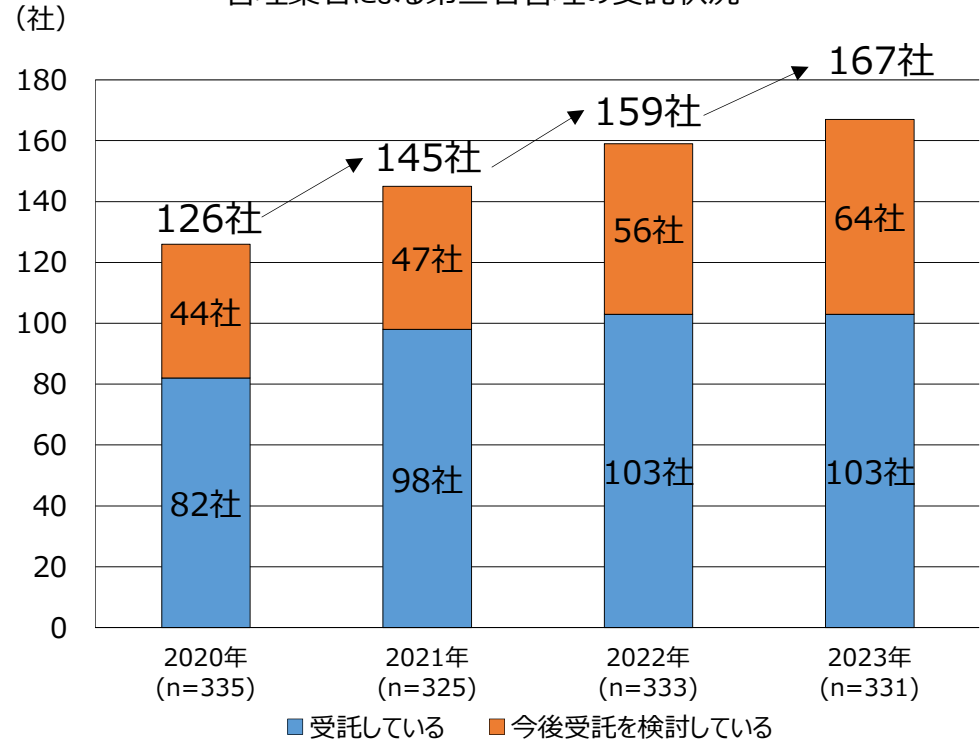
※ なお、仮に3割（15戸）が所在不明・連絡先不通住戸となった場合は、決議できない。



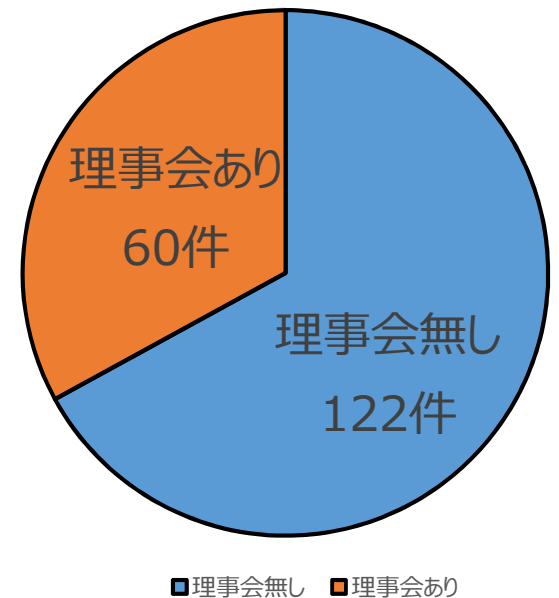
# 管理業者による第三者管理の状況

- 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。

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。

# 2 マンションを取り巻く現状

## [マンションストックの状況等]

- 我が国におけるマンションのストック数は、2022年末時点で約694.3万戸に達し、試算によれば約1,500万人、すなわち1割を超える国民が分譲マンションに居住していると推計される<sup>(1)</sup>。
- 区分所有者の永住意識は年々高まっており、マンション総合調査によれば、1990年代半ばから「永住するつもり」の割合が「いずれは住み替えるつもり」を上回り、直近では過去最高の割合(62.8%)となるなど、マンションに対する住まい方の意識も変化している<sup>(2)</sup>。
- また、築40年以上を経過した高経年のマンションは2022年末時点で約125.7万戸存在し、10年後には約2.1倍の約260.8万戸、20年後には約3.5倍の約445万戸と急増していくことが見込まれている<sup>(3)</sup>。

## [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の非居住化も進んでいる<sup>(4)</sup>。また、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。こうした傾向から、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るといった課題が懸念される<sup>(5)</sup>。
- また、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<sup>(6)</sup>。

## [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<sup>(7)</sup>。
- 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<sup>(8)</sup>。

(1): 分譲マンションストック数の推移(建築着工統計)【参考資料集5頁】

(2): 区分所有者の永住意識(平成30年度マンション総合調査)【参考資料集6頁】

(3): 築40年以上のマンションストック数の推移(建築着工統計)【参考資料集8頁】

(4): 区分所有者の高齢化・非居住化等(平成30年住宅・土地統計調査)【参考資料集9頁】

(5): 所在等不明区分所有者の発生(平成30年度マンション総合調査)【参考資料集76頁】

(6): 管理業者による第三者管理の状況(「マンション管理トレンド調査」(2020~2022年度)(一社)マンション管理業協会)【参考資料集107頁】

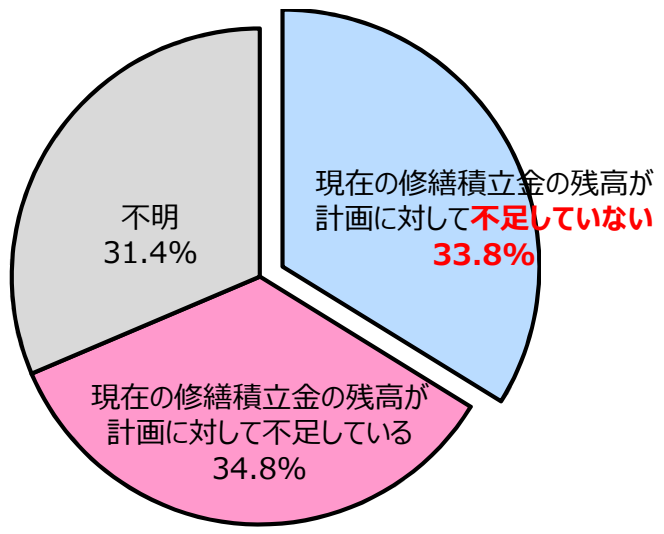
(7): 修繕積立金の不足と長期修繕計画の見直し時期(平成30年度マンション総合調査)【参考資料集36頁】

(8): 修繕積立金の積立方式(平成30年度マンション総合調査、国土交通省調査)【参考資料集38頁】

# 修繕積立金の不足と長期修繕計画の見直し時期

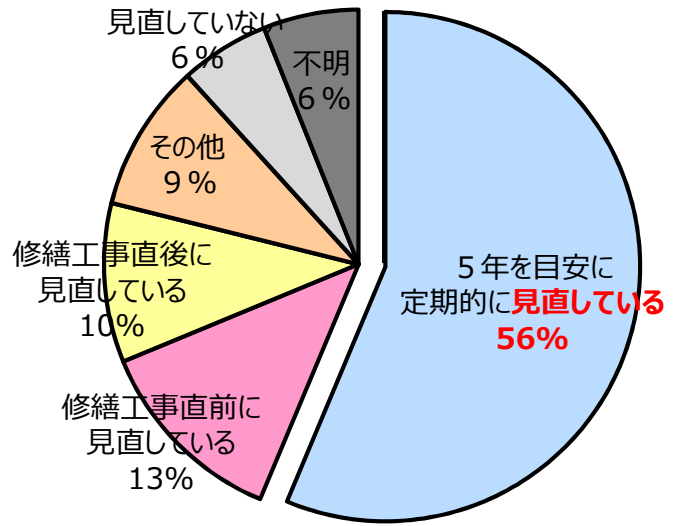
- 長期修繕計画を定めて修繕積立金を積み立てているマンションのうち、「現在の修繕積立額の残高が、長期修繕計画の予定積立残高に対して不足していない」と回答したマンションは約34%にとどまる。
- 長期修繕計画について、定期的（5年ごと）を目安に見直しされているマンションは約56%であり、約44%は定期的に見直しがされていない。

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)

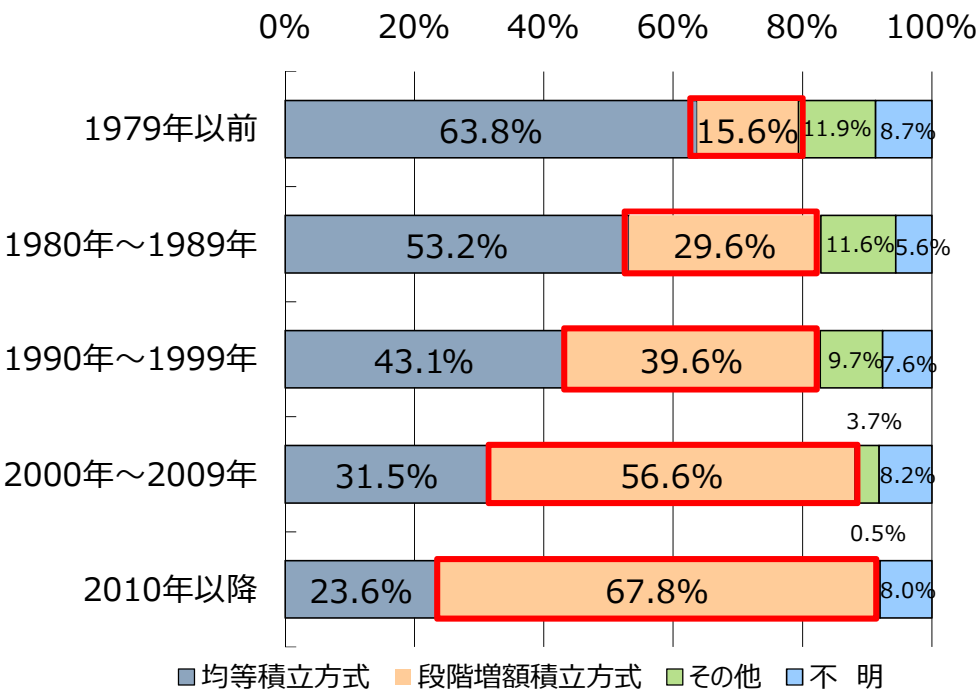


【出典】平成30年度マンション総合調査

# 修繕積立金の積立方式

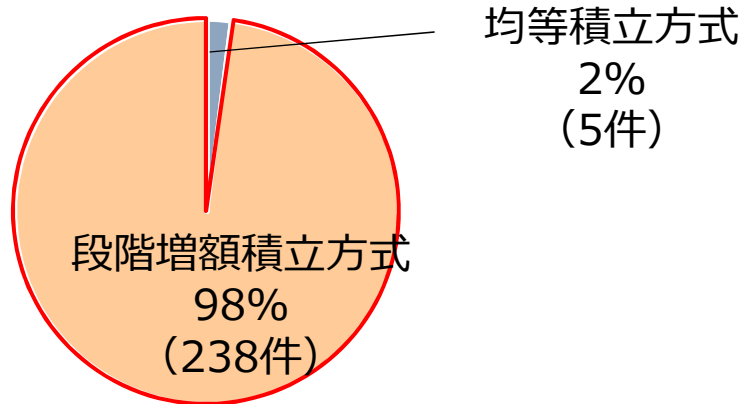
○ 築年数が浅いマンションほど、「段階増額積立方式」を採用している管理組合の割合は増加傾向にある。2022年4月より開始した予備認定においては、認定を取得したマンションの大半が「段階増額積立方式」を採用している。

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

## 2 マンションを取り巻く現状

### [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<sup>(9)</sup>。
- 「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<sup>(10)</sup>。

### [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<sup>(11)</sup>。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。

### [既存住宅流通量の増加、管理情報に関する情報提供]

- 2022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7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<sup>(12)</sup>。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<sup>(13)</sup>。

### [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<sup>(14)</sup>。
- 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<sup>(15)</sup>。

### [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<sup>(16)</sup>。

(9): 不適切コンサルタントへの存在への対応【参考資料集50頁】

(10): マンションにおける改良工事の件数(令和3年建築物リフォーム・リニューアル調査)【参考資料集55頁】

(11): 超高層マンションの新規竣工棟数・累計棟数(株)東京カンテイ「2021年タワーマンションのストック数(都道府県)」(2021年12月時点)【参考資料集119頁】

(12): 首都圏マンションの中古成約件数と新築分譲発売戸数(新築分譲マンション販売戸数:(株)不動産経済研究所、中古マンション成約件数:(公財)東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」【参考資料集126頁】

(13): マンションの購入時に考慮した項目(平成30年度マンション総合調査)【参考資料集127頁】

(14): マンション建替えの実施状況(国土交通省調査)【参考資料集162頁】

(15): 建替えに際しての区分所有者の負担額の増加(国土交通省調査)【参考資料集163頁】

(16): マンション政策に係る行政の取組み体制(国土交通省調査)【参考資料集103頁】

# 不適切コンサルタントの存在への対応

- 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）」を发出。
- 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が、同通知では、実際に利益相反が指摘された事例や発注時の透明性確保を目指した取組事例等を紹介。
- 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と考えられるため、マンションの修繕等に関する相談窓口を紹介。

## ■ 2017年1月发出「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  
国土建字第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る等の方法により、管理組合に対する別添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）

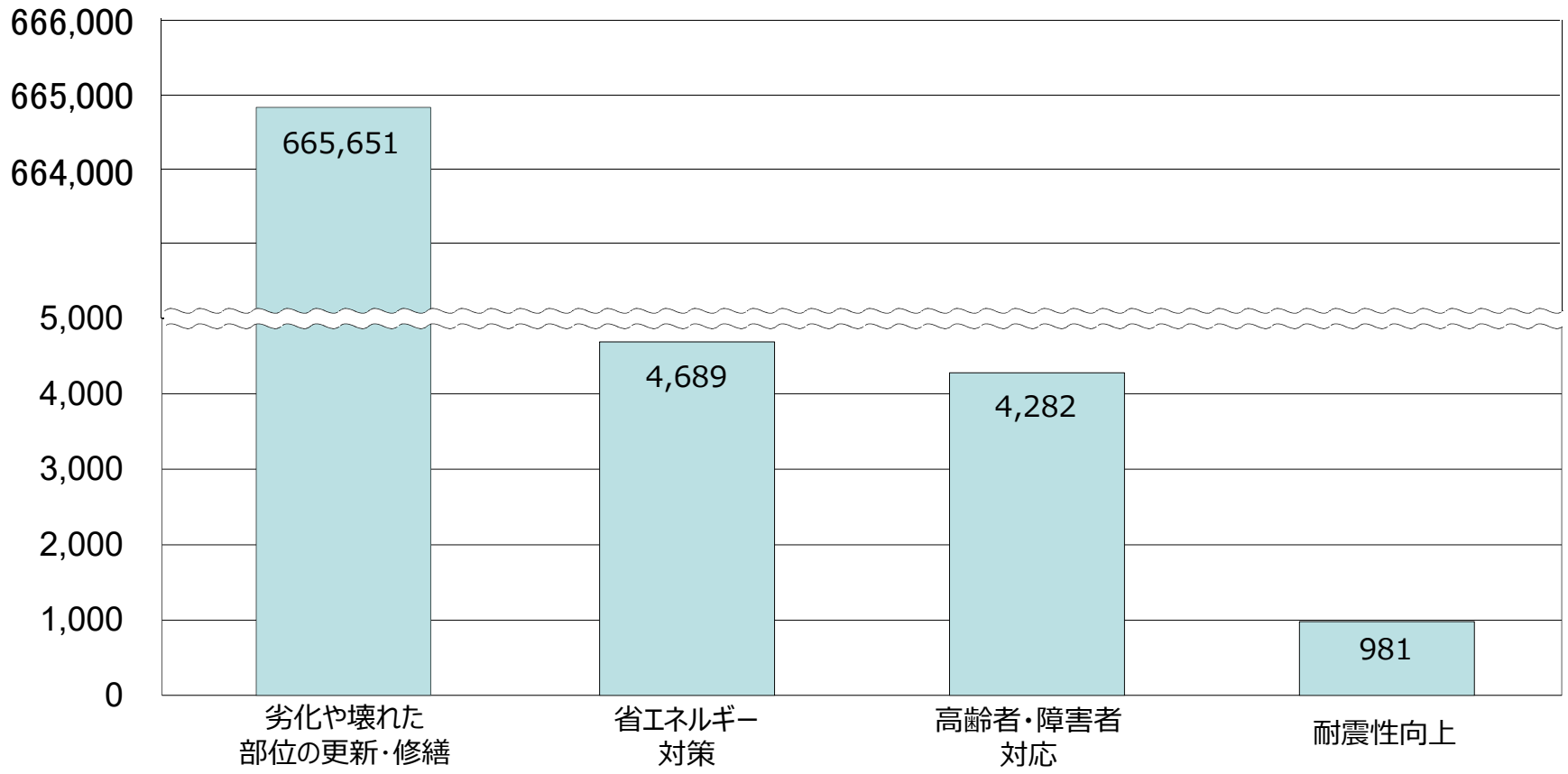
- 設計会社は、公募及び紹介に基づく13社のうち、5社に関して管理組合の担当役員が個別面談を行い、予算超過であった最高値の会社と、設計業務を十分に行えないと考えられる額であった最安値の会社を除外し、3社に絞り込み、（中略）理事会の過半数賛成となるまで、理事会投票を数次重ね決定。施工会社は、管理組合からゼネコン6社に提案を依頼し、書類審査により3社に絞り込み、理事会投票を数次重ね決定。

# マンションにおける改良工事の件数

○ 建築物リフォーム・リニューアル調査によると、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は、「劣化や壊れた部位の更新・修繕」と比較し、「省エネルギー対策」、「高齢者障害者対応」、「耐震性向上」などの性能向上を図る工事の件数は少ない。

※ 共同住宅には、分譲マンションのほか、賃貸住宅も含む。

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

## 2 マンションを取り巻く現状

### [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<sup>(9)</sup>。
- 「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<sup>(10)</sup>。

### [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<sup>(11)</sup>。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。

### [既存住宅流通量の増加、管理情報に関する情報提供]

- 2022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7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<sup>(12)</sup>。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<sup>(13)</sup>。

### [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<sup>(14)</sup>。
- 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<sup>(15)</sup>。

### [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<sup>(16)</sup>。

(9): 不適切コンサルタントへの存在への対応【参考資料集50頁】

(10): マンションにおける改良工事の件数(令和3年建築物リフォーム・リニューアル調査)【参考資料集55頁】

(11): 超高層マンションの新規竣工棟数・累計棟数((株)東京カンテイ「2021年タワーマンションのストック数(都道府県)」(2021年12月時点))【参考資料集119頁】

(12): 首都圏マンションの中古成約件数と新築分譲発売戸数(新築分譲マンション販売戸数:(株)不動産経済研究所、中古マンション成約件数:(公財)東日本不動産流通機構「月例マーケットウオッチ」【参考資料集126頁】

(13): マンションの購入時に考慮した項目(平成30年度マンション総合調査)【参考資料集127頁】

(14): マンション建替えの実施状況(国土交通省調査)【参考資料集162頁】

(15): 建替えに際しての区分所有者の負担額の増加(国土交通省調査)【参考資料集163頁】

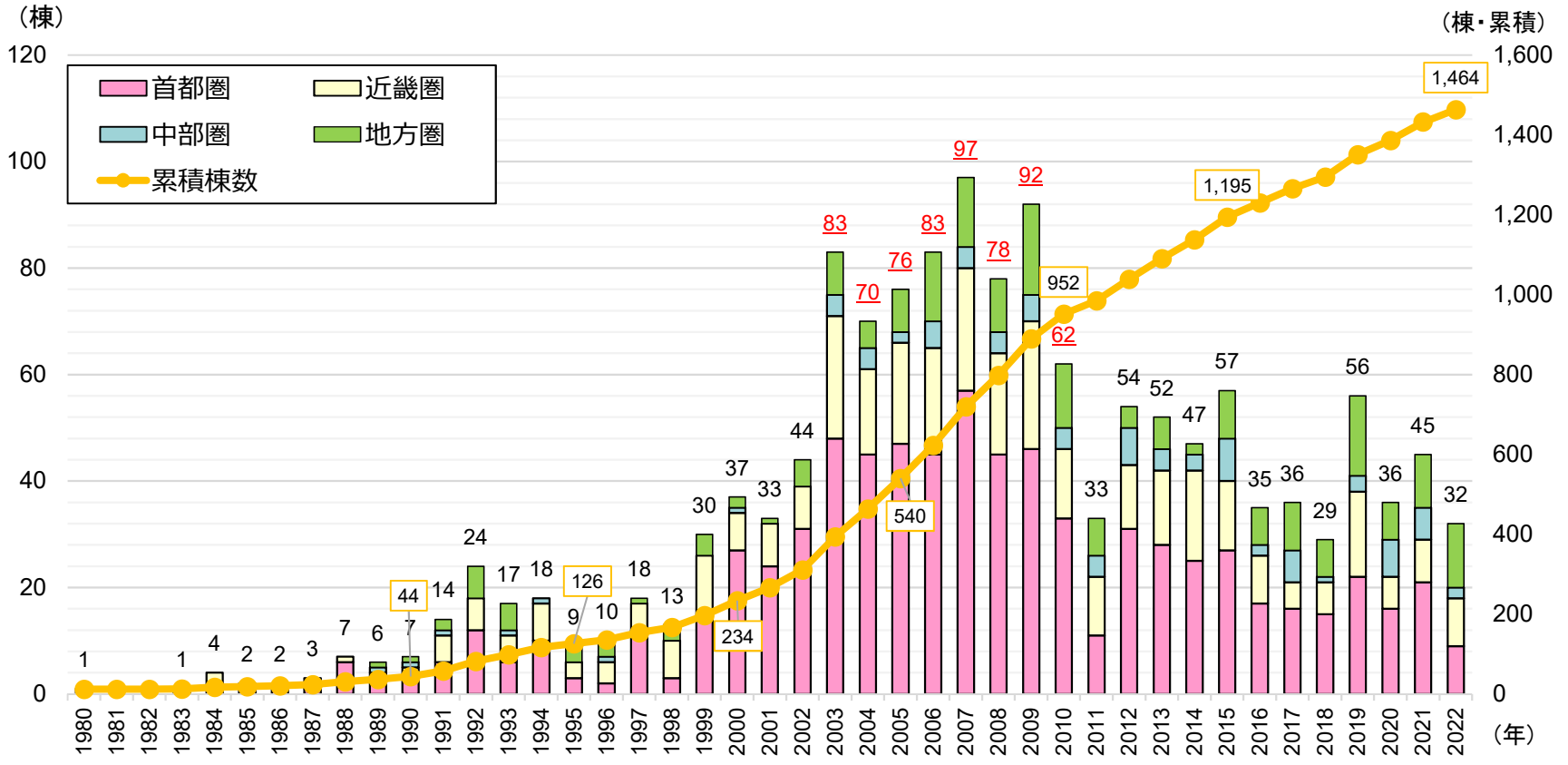
(16): マンション政策に係る行政の取組み体制(国土交通省調査)【参考資料集103頁】



# 超高層マンションの新規竣工棟数・累積棟数

- 超高層マンション（20階以上のマンション）は、2000年代に入り、新規竣工棟数が大幅に増加しており、2022年末の累積棟数は全国で約1,400棟に上る。
- 特に2000年代後半に多く供給されたタワーマンションについては、今後、大規模修繕工事の実施に向けた具体的な検討が進むこととなる。

全国の超高層マンションの累積棟数及び新規竣工棟数



【出典】(株) 東京カンテイ「2022年 タワーマンションのストック数（都道府県）」（2022年12月末時点）

## 2 マンションを取り巻く現状

### [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<sup>(9)</sup>。
- 「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<sup>(10)</sup>。

### [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<sup>(11)</sup>。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。

### [既存住宅流通量の増加、管理情報に関する情報提供]

- 2022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7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<sup>(12)</sup>。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<sup>(13)</sup>。

### [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<sup>(14)</sup>。
- 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<sup>(15)</sup>。

### [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<sup>(16)</sup>。

(9): 不適切コンサルタントへの存在への対応【参考資料集50頁】

(10): マンションにおける改良工事の件数(令和3年建築物リフォーム・リニューアル調査)【参考資料集55頁】

(11): 超高層マンションの新規竣工棟数・累計棟数((株)東京カンテイ「2021年タワーマンションのストック数(都道府県)」(2021年12月時点))【参考資料集119頁】

(12): 首都圏マンションの中古成約件数と新築分譲発売戸数(新築分譲マンション販売戸数:(株)不動産経済研究所、中古マンション成約件数:(公財)東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」【参考資料集126頁】

(13): マンションの購入時に考慮した項目(平成30年度マンション総合調査)【参考資料集127頁】

(14): マンション建替えの実施状況(国土交通省調査)【参考資料集162頁】

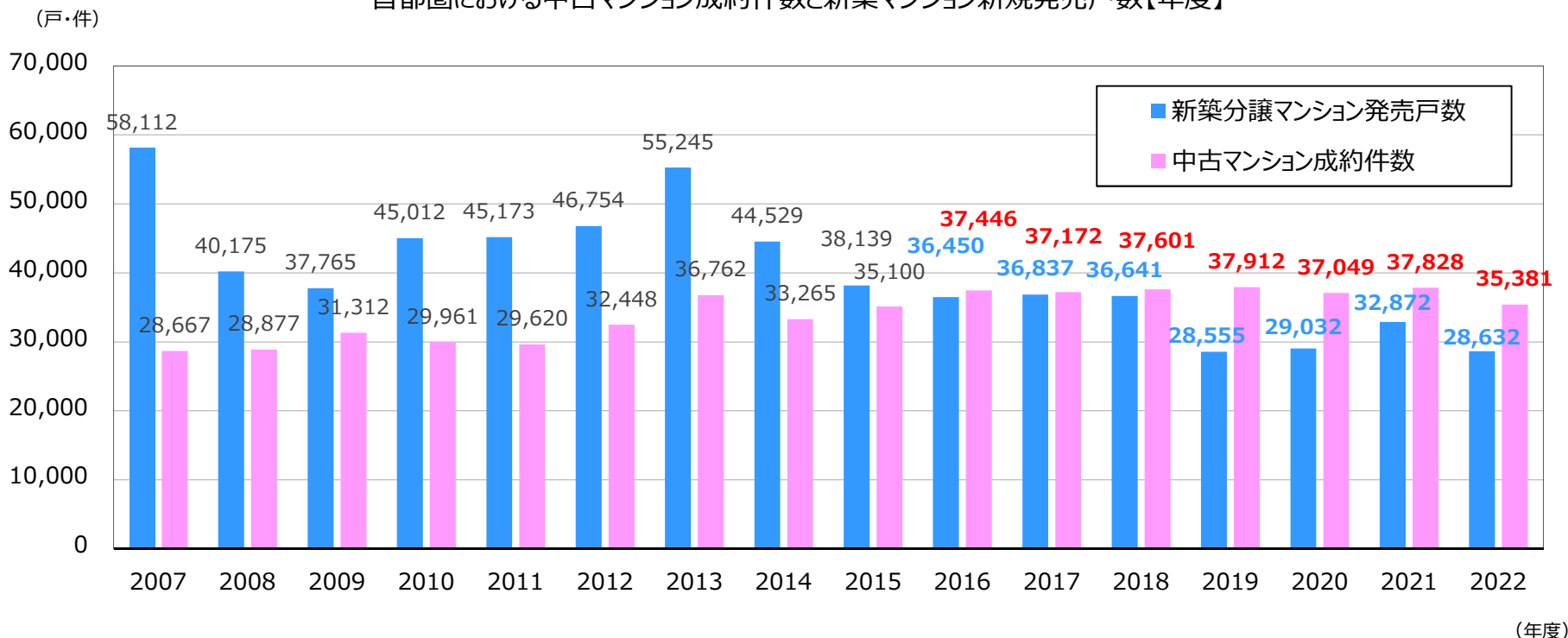
(15): 建替えに際しての区分所有者の負担額の増加(国土交通省調査)【参考資料集163頁】

(16): マンション政策に係る行政の取組み体制(国土交通省調査)【参考資料集103頁】

# 首都圏マンションの中古成約件数と新築分譲発売戸数

- 2016年度、東日本不動産流通機構による集計開始以降初めて、首都圏における中古マンションの成約件数が新築マンションの発売戸数を逆転。
- 2022年度の首都圏における新築マンションの発売戸数は約2.9万戸、中古マンションの成約件数は約3.5万件。7年連続で中古マンションの成約件数が新築マンションの発売戸数を上回った。
- マンションの管理状況等に関する情報の必要性が高まっているといえる。

首都圏における中古マンション成約件数と新築マンション新規発売戸数【年度】

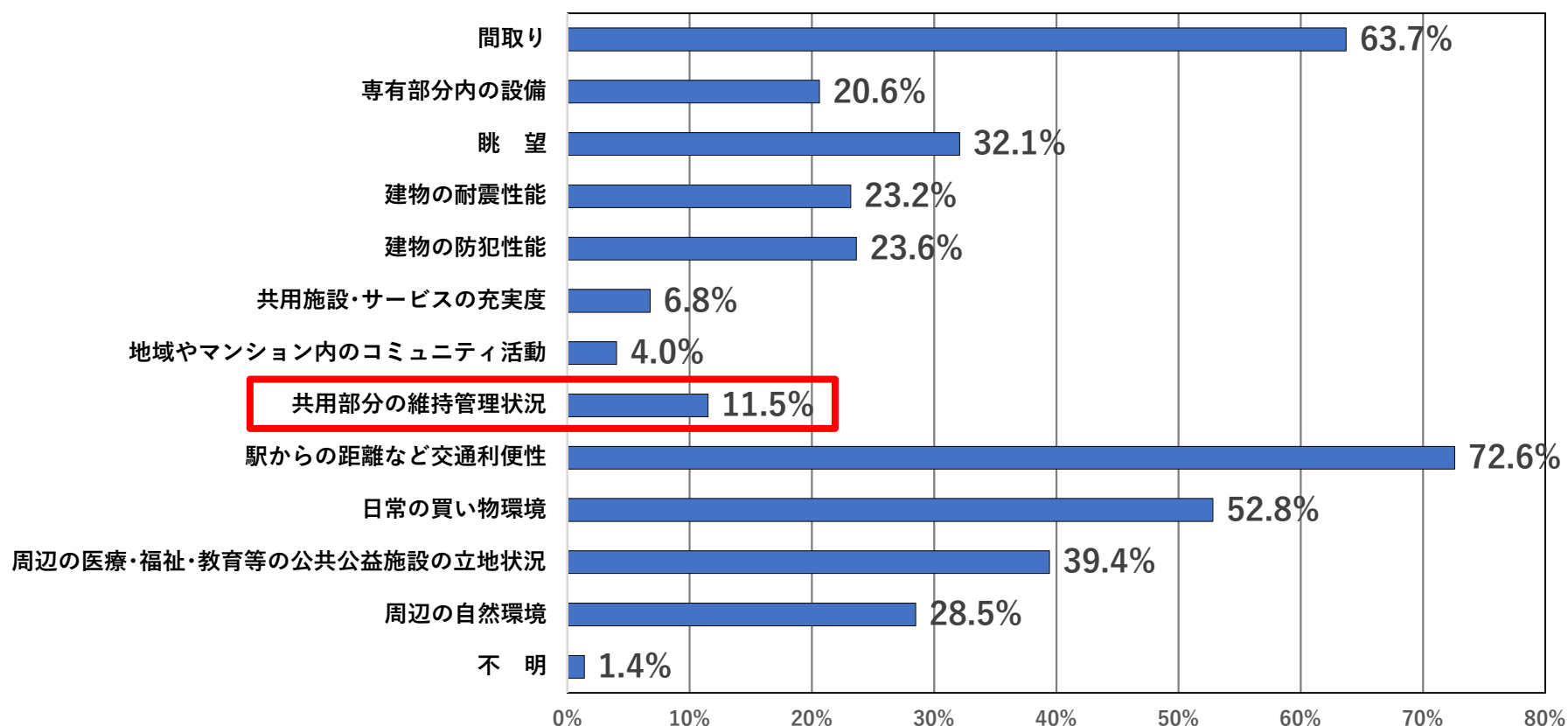


【出典】 新築分譲マンション発売戸数：(株)不動産経済研究所、中古マンション成約件数：(公財)東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」

# マンション購入時に考慮した項目

- 区分所有者がマンションの購入時に考慮した項目としては、「間取り」や「駅からの距離など交通利便性」の割合が高く、「共用部分の維持管理状況」を考慮した割合は約 1 割と低い。

マンション購入時に考慮した項目



【出典】平成30年度マンション総合調査

## 2 マンションを取り巻く現状

### [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<sup>(9)</sup>。
- 「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<sup>(10)</sup>。

### [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<sup>(11)</sup>。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。

### [既存住宅流通量の増加、管理情報に関する情報提供]

- 2022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7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<sup>(12)</sup>。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<sup>(13)</sup>。

### [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<sup>(14)</sup>。
- 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<sup>(15)</sup>。

### [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<sup>(16)</sup>。

(9): 不適切コンサルタントへの存在への対応【参考資料集50頁】

(10): マンションにおける改良工事の件数(令和3年建築物リフォーム・リニューアル調査)【参考資料集55頁】

(11): 超高層マンションの新規竣工棟数・累計棟数((株)東京カンテイ「2021年タワーマンションのストック数(都道府県)」(2021年12月時点))【参考資料集119頁】

(12): 首都圏マンションの中古成約件数と新築分譲発売戸数(新築分譲マンション販売戸数:(株)不動産経済研究所、中古マンション成約件数:(公財)東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」【参考資料集126頁】

(13): マンションの購入時に考慮した項目(平成30年度マンション総合調査)【参考資料集127頁】

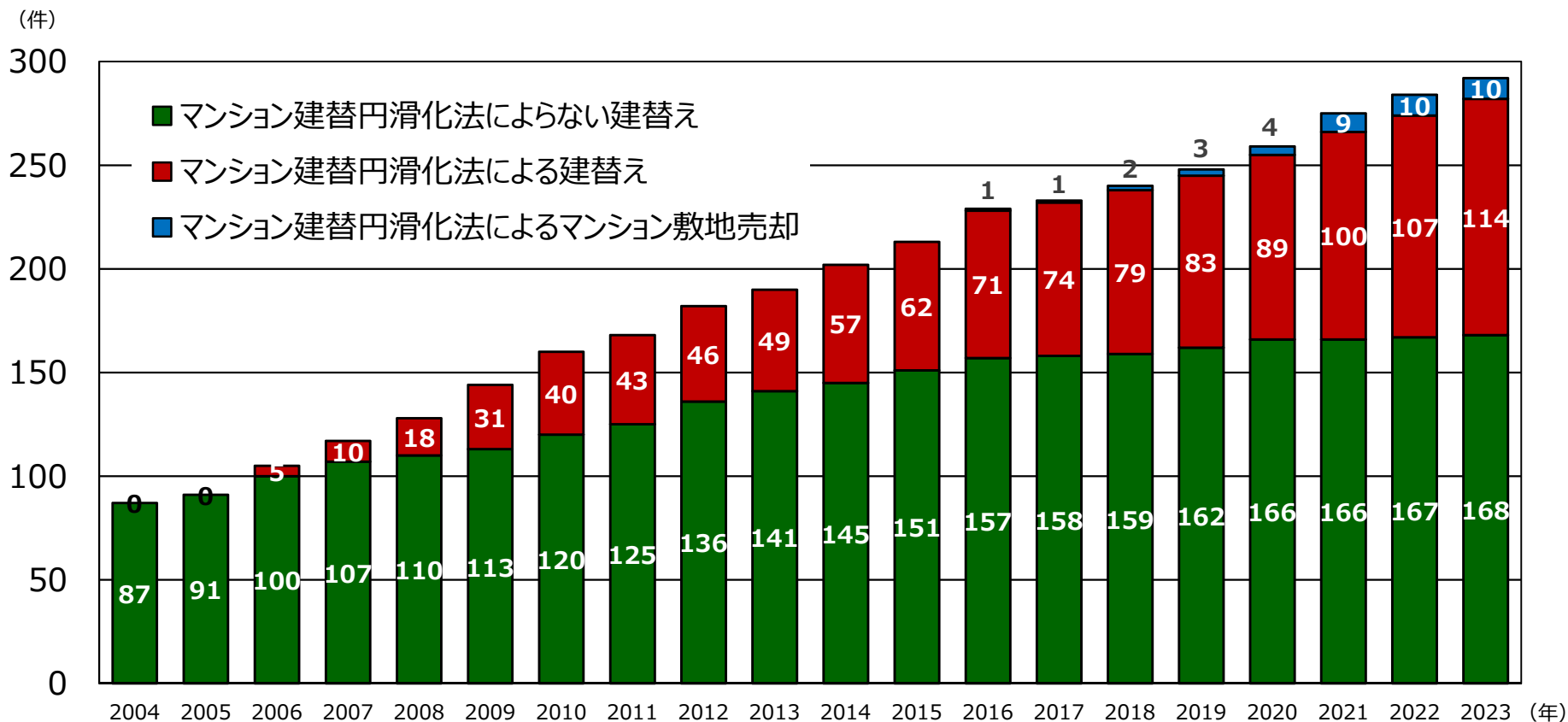
(14): マンション建替えの実施状況(国土交通省調査)【参考資料集162頁】

(15): 建替えに際しての区分所有者の負担額の増加(国土交通省調査)【参考資料集163頁】

(16): マンション政策に係る行政の取組み体制(国土交通省調査)【参考資料集103頁】

# マンション建替え等の実施状況

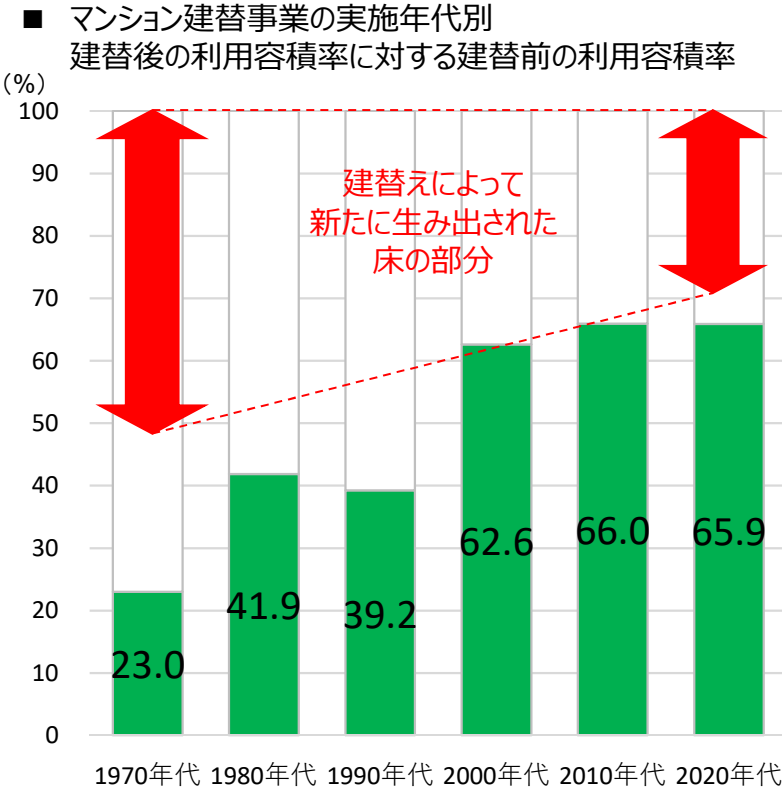
- マンションの建替えの実績は累計で282件、約23,000戸（2023年3月時点）。近年は、マンション建替円滑化法による建替えが選択されているケースが多い。
- マンション建替円滑化法にもとづくマンション敷地売却の実績は累計で10件、約600戸（2023年3月時点）。



- ※ 国土交通省による、地方公共団体等向けの調査をもとに国土交通省が集計
- ※ マンション建替円滑化法による建替え：建替え後のマンションの竣工  
マンション建替円滑化法によらない建替え：建替え後のマンションの竣工  
マンション建替円滑化法による敷地売却：マンション及び敷地の売却
- ※ 2004年、2005年は2月末時点、2006年、2007年は3月末時点、他は各年の4月1日時点の件数を集計
- ※ 阪神・淡路大震災、東日本大震災及び熊本地震による被災マンションの建替え（計115件）は含まない

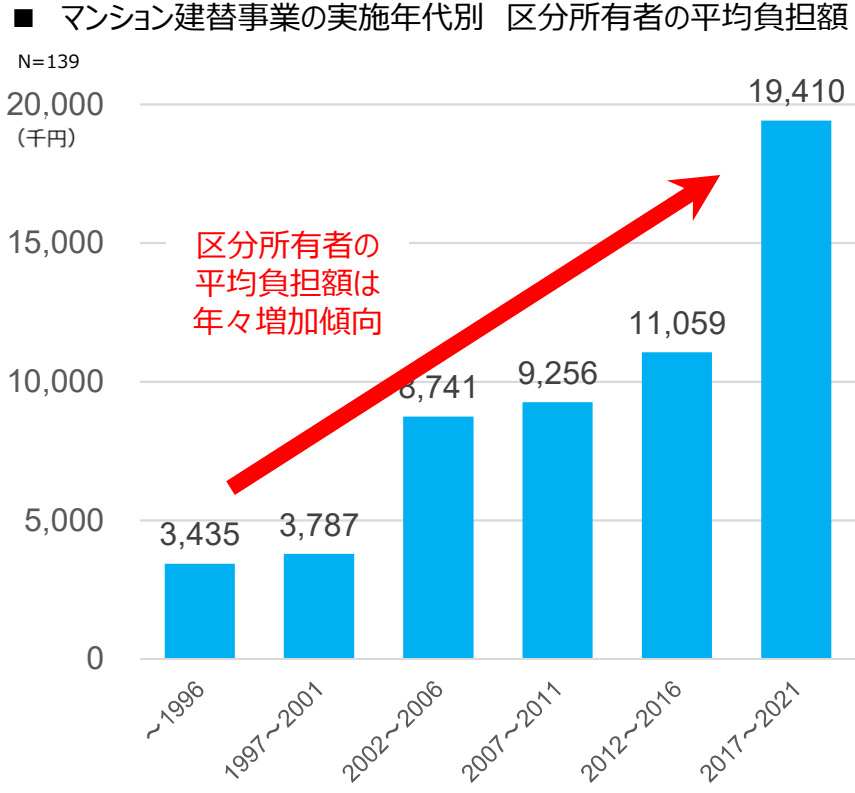
# 建替えに際しての区分所有者の負担額の増加

- 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小さくなっている傾向がみられ、建替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。
- その結果もあり、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近年増加傾向にある。



■ 建替後のマンションの利用容積率を100としたときの建替前のマンションの利用容積率

【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）

## 2 マンションを取り巻く現状

### [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<sup>(9)</sup>。
- 「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<sup>(10)</sup>。

### [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<sup>(11)</sup>。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。

### [既存住宅流通量の増加、管理情報に関する情報提供]

- 2022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7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<sup>(12)</sup>。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<sup>(13)</sup>。

### [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<sup>(14)</sup>。
- 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<sup>(15)</sup>。

### [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<sup>(16)</sup>。

(9): 不適切コンサルタントへの存在への対応【参考資料集50頁】

(10): マンションにおける改良工事の件数(令和3年建築物リフォーム・リニューアル調査)【参考資料集55頁】

(11): 超高層マンションの新規竣工棟数・累計棟数((株)東京カンテイ「2021年タワーマンションのストック数(都道府県)」(2021年12月時点))【参考資料集119頁】

(12): 首都圏マンションの中古成約件数と新築分譲販売戸数(新築分譲マンション販売戸数:(株)不動産経済研究所、中古マンション成約件数:(公財)東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」【参考資料集126頁】

(13): マンションの購入時に考慮した項目(平成30年度マンション総合調査)【参考資料集127頁】

(14): マンション建替えの実施状況(国土交通省調査)【参考資料集162頁】

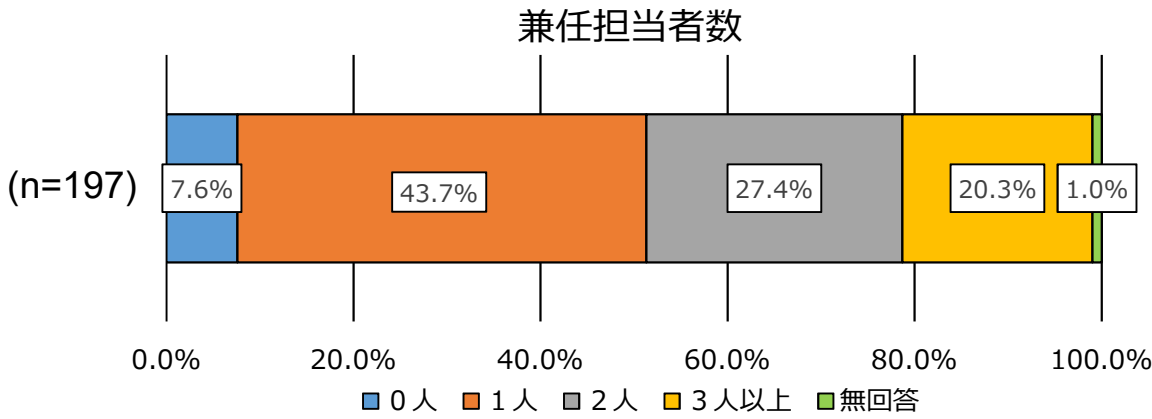
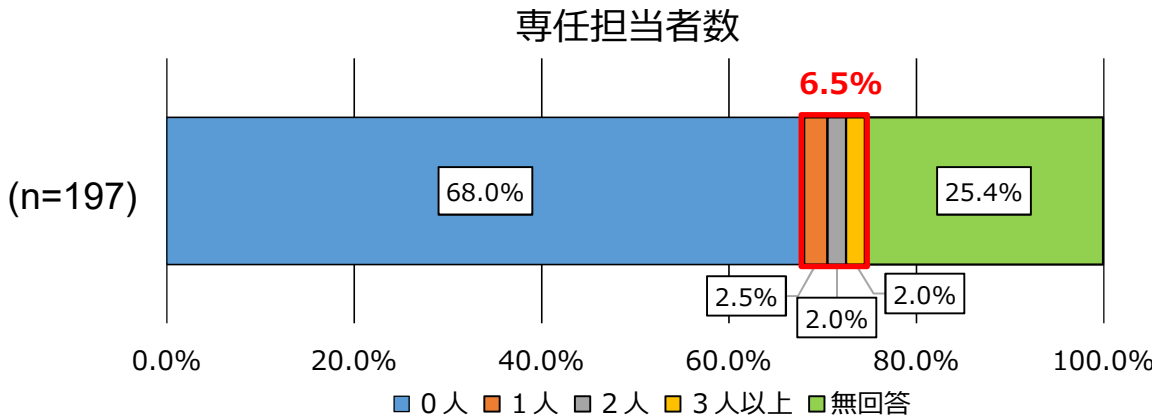
(15): 建替えに際しての区分所有者の負担額の増加(国土交通省調査)【参考資料集163頁】

(16): マンション政策に係る行政の取組み体制(国土交通省調査)【参考資料集103頁】



# マンション政策に係る行政の取組み体制

- 地方公共団体へのアンケート調査の結果では、分譲マンションの管理に関する問合せや相談への対応等を行うために、専任担当者を配属している地方公共団体は全体の6.5%にとどまっている。
- 専任担当者を配属している地方公共団体における専任担当者数をみると、「1人」が最も多くなっている。また、兼任担当者を配属している地方公共団体における兼任担当者数も「1人」が最も多くなっている。
- 兼任担当者は住宅政策関連業務を兼任している場合が大半である。



【出典】平成29年度国土交通省調査

## 2 マンションを取り巻く現状

### [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<sup>(17)</sup>。
- 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<sup>(18)</sup>、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定制度<sup>(19)</sup>、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。
- 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<sup>(20)</sup>、団地における敷地分割制度を創設した<sup>(21)</sup>。
- 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<sup>(22)</sup>。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<sup>(23)</sup><sup>(24)</sup><sup>(25)</sup>。
- 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<sup>(26)</sup>。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<sup>(27)</sup>。
- 2022年10月には、管理適正化に向けた課題や地方公共団体における先進的な取組を共有する場として、「マンション管理適正化シンポジウム」を開催した<sup>(28)</sup>。
- 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<sup>(29)</sup>。

(17): 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【参考資料集10頁】

(18): マンション管理適正化推進計画の作成動向【参考資料集11頁】

(19): 助言・指導・勧告基準、管理計画認定基準【参考資料集13頁】

(20): 要除却認定の対象拡大【参考資料集24頁】

(21): 団地における敷地分割制度の創設【参考資料集25頁】

(22): マンション標準管理規約の改正(令和3年改正の概要)【参考資料集17頁】

(23): 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【参考資料集20頁】

(24): マンションの修繕積立金に関するガイドラインの概要【参考資料集21頁】

(25): 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【参考資料集64頁】

(26): 新築マンションを対象とした認定の仕組み(予備認定)【参考資料集16頁】

(27): 管理計画認定制度のインセンティブ【参考資料集14頁】

(28): マンション管理適正化シンポジウムの開催【参考資料集22頁】

(29): 長寿命化に資する大規模修繕工事をを行ったマンションに対する特例措置【参考資料集15頁】

# 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年末現在の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】

国土交通大臣は、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】

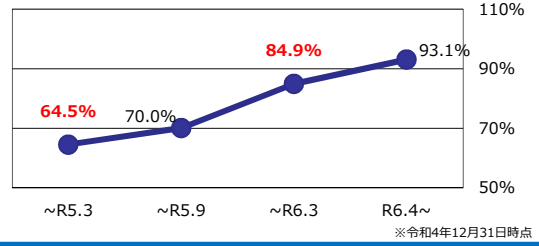
地方公共団体※による以下の措置を講じる ※事務主体は市・区（市・区以外は都道府県）

- **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

推進計画の策定動向(策定見込みのある団体の割合)

・ 都道府県: 74.5%	・ 東京23区: 100%
・ 政令指定都市: 100%	・ 県庁所在地: 93.6%
・ 中核市: 91.9%	・ その他市: 28.3%

<認定制度の対象となるマンション戸数の割合>



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

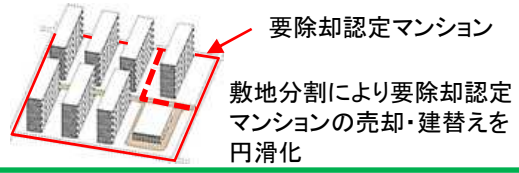
**除却の必要性に係る認定対象の拡充** 【令和3年12月20日施行】

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



(建物の傷みが著しく外壁の剥落等が生じた事例)



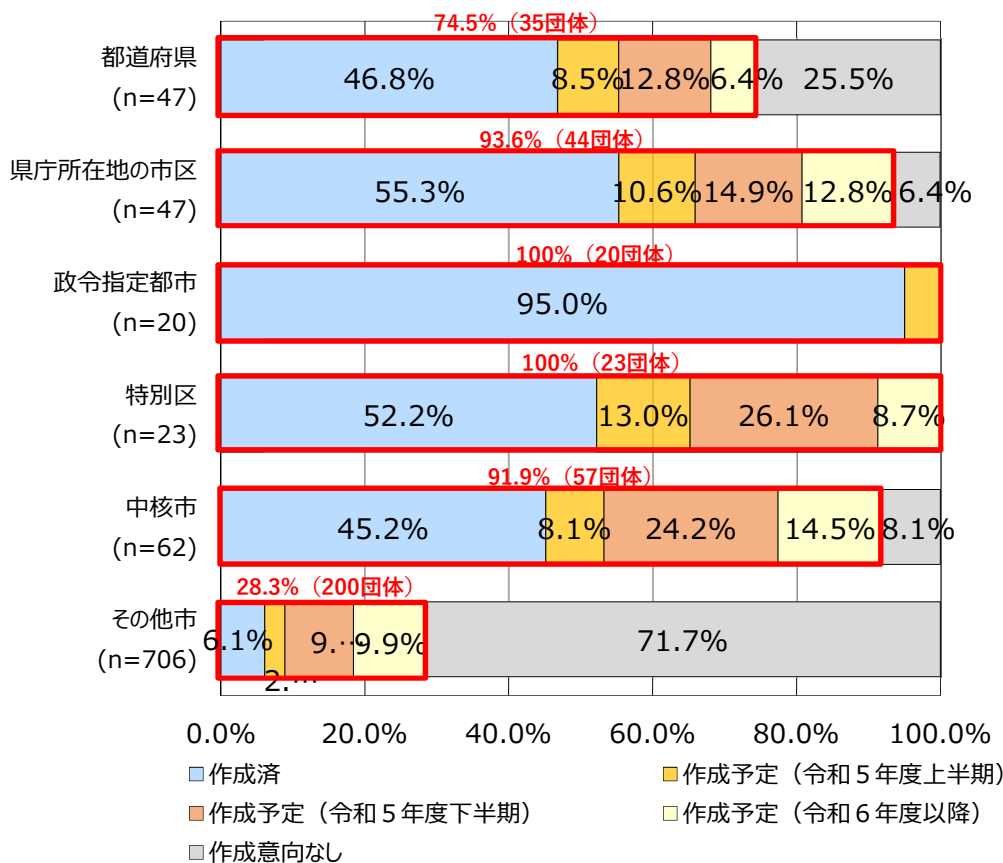
**団地における敷地分割制度の創設** 【令和4年4月1日施行】

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

# マンション管理適正化推進計画の作成動向

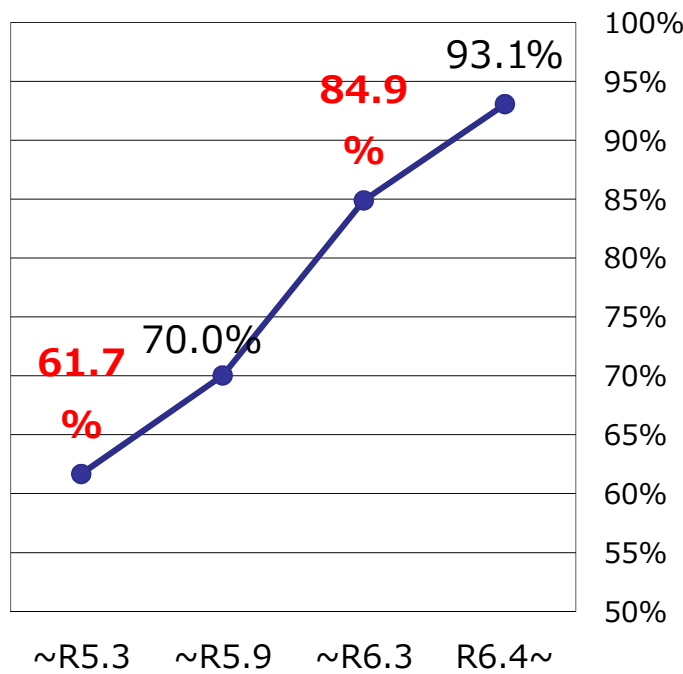
○ マンション管理適正化推進計画について、政令指定都市及び特別区では、すべての市区において作成意向があり、県庁所在地の市区及び中核市では、9割超の市区において作成意向があり。この結果、令和5年度末時点では8割超のマンションが認定制度の対象となる見込み。

マンション管理適正化推進計画の作成動向



総マンションストックにおける推進計画作成済の地方公共団体のマンションストック率(見込み)

$$\left( = \frac{\text{計画作成済の地方公共団体に存するマンション戸数}}{\text{我が国全体のマンション戸数}} \right)$$



国土交通省調査 (2022年12月末時点、2023年4月11日一部聞き取り)

<p>助言・指導・勧告を行う判断基準の目安 (基本方針 別紙1)</p>	<p>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)</p>
<p>○管理組合の運営</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理者等が定められていない</li> <li>・集会（総会）が開催されていない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理者等及び監事が定められている</li> <li>・集会（総会）が定期的開催されている</li> </ul>
<p>○管理規約</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理規約が存在しない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理規約が作成されている</li> <li>・管理規約にて下記について定めている                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・緊急時等における専有部分の立入り</li> <li>・修繕等の履歴情報の保管</li> <li>・管理組合の財務・管理に関する情報の提供</li> </ul> </li> </ul>
<p>○管理組合の経理</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理費と修繕積立金の区分経理がされていない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理費と修繕積立金の区分経理がされている</li> <li>・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない</li> <li>・修繕積立金の滞納に適切に対処されている</li> </ul>
<p>○長期修繕計画の作成及び見直し等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・修繕積立金が積み立てられていない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>長期修繕計画（標準様式準拠）</u>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</li> <li>・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</li> <li>・<u>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</u></li> <li>・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</li> <li>・<u>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</u></li> <li>・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</li> </ul>
<p>○その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられている</li> <li>・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</li> </ul>

○ 老朽化が進み維持修繕が困難なマンションの再生の円滑化のため、除却の必要性に係る認定対象を拡充し、マンション敷地売却事業の対象及び容積率の緩和特例の適用対象を拡大。

## 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))	
<div style="background-color: red; color: white; padding: 5px; display: inline-block;"><b>対象の拡大</b></div>	
<b>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等を適用対象とする (合意要件を 4 / 5 に緩和)</b>	適用あり <small>【マンション建替円滑化法】</small> (4/5の合意)

※ 建替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

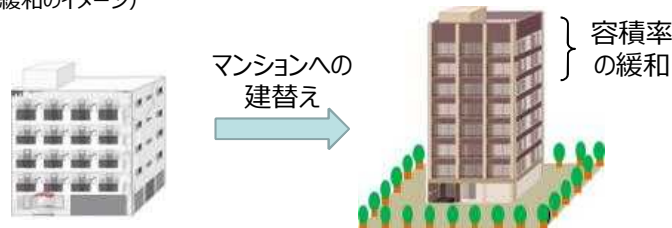
### 容積率の緩和特例の適用対象の拡大 【法105条】

- 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	
<div style="background-color: red; color: white; padding: 5px; display: inline-block;"><b>対象の拡大</b></div>	
<b>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、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</b>	適用あり <small>【マンション建替円滑化法】</small>

(容積率緩和のイメージ)



- 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る)

## 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

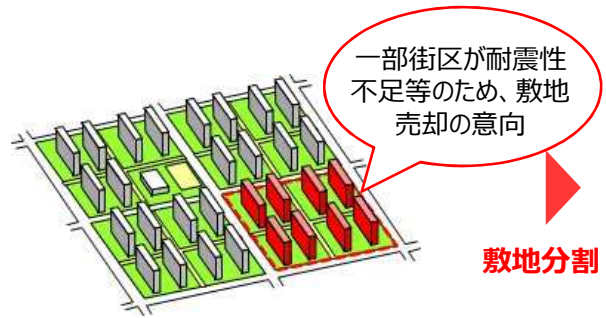
全員同意 【民法】



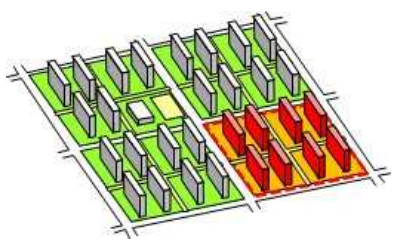
#### 要件の緩和

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

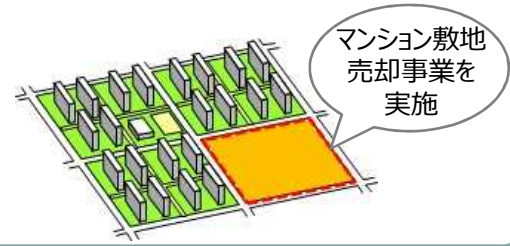
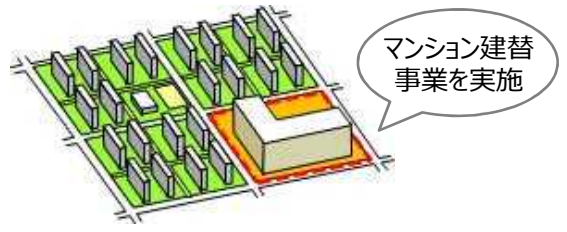
(敷地分割制度を活用した事業のイメージ)



敷地分割



一部街区で事業を実施



## 2 マンションを取り巻く現状

### [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<sup>(17)</sup>。
- 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<sup>(18)</sup>、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定制度<sup>(19)</sup>、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。
- 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<sup>(20)</sup>、団地における敷地分割制度を創設した<sup>(21)</sup>。
- 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<sup>(22)</sup>。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<sup>(23)</sup><sup>(24)</sup><sup>(25)</sup>。
- 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<sup>(26)</sup>。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<sup>(27)</sup>。
- 2022年10月には、管理適正化に向けた課題や地方公共団体における先進的な取組を共有する場として、「マンション管理適正化シンポジウム」を開催した<sup>(28)</sup>。
- 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<sup>(29)</sup>。

(17): 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【参考資料集10頁】

(18): マンション管理適正化推進計画の作成動向【参考資料集11頁】

(19): 助言・指導・勧告基準、管理計画認定基準【参考資料集13頁】

(20): 要除却認定の対象拡大【参考資料集24頁】

(21): 団地における敷地分割制度の創設【参考資料集25頁】

(22): マンション標準管理規約の改正(令和3年改正の概要)【参考資料集17頁】

(23): 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【参考資料集20頁】

(24): マンションの修繕積立金に関するガイドラインの概要【参考資料集21頁】

(25): 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【参考資料集64頁】

(26): 新築マンションを対象とした認定の仕組み(予備認定)【参考資料集16頁】

(27): 管理計画認定制度のインセンティブ【参考資料集14頁】

(28): マンション管理適正化シンポジウムの開催【参考資料集22頁】

(29): 長寿命化に資する大規模修繕工事をを行ったマンションに対する特例措置【参考資料集15頁】



## 「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、専用使用权、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

### ○ I Tを活用した総会・理事会

- ・ I T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「W E B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）

# 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

## ■長期修繕計画標準様式・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）
- ・ 長期修繕計画に必要な要素（※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：外壁の塗装塗替え：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月に策定した「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士十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

推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分 (参考)	修繕周期 (参考)	想定している修繕方法等 (参考)
<b>I 仮設</b>				
<b>1 仮設工事</b>				
①共通仮設		仮設	12～15年	仮設事務所、資材置き場等
②直接仮設		仮設	12～15年	枠組足場、養生シート等
<b>II 建物</b>				
<b>4 外壁塗装等</b>				
①躯体コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	12～15年	ひび割れ・欠損・爆裂補修

修繕周期の参考例  
 12～15年（現行：12年）



# 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

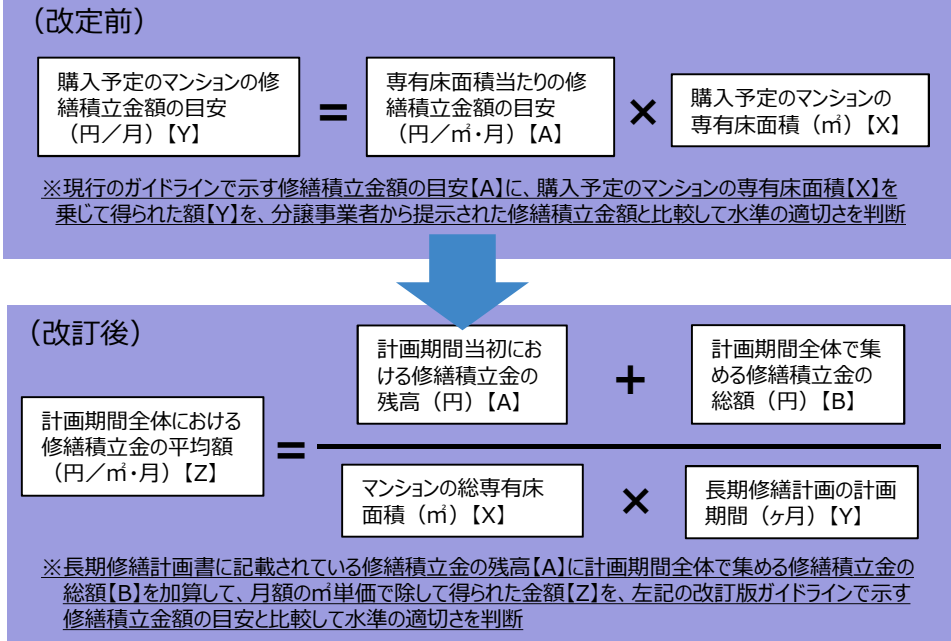
- ① 適切な長期修繕計画に基づく修繕積立金の事例を踏まえ、目安とする修繕積立金の㎡単価を更新
- ② ガイドラインのターゲットとして、既存マンションも対象に追加し、修繕積立金額の目安に係る計算式を見直し。  
 ※計算式の変更点：既存マンションにおける長期修繕計画の見直し等に用いられることを想定し、すでに積み立てられた修繕積立金の残高をもとに修繕積立金の目安額を算出する計算式に変更

### 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が包含される幅	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

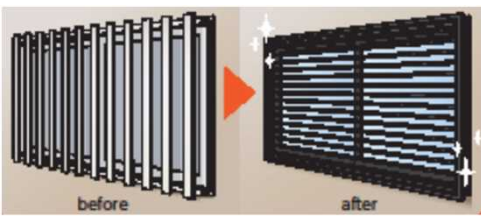


# 改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル等

○ 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。

# 2 マンションを取り巻く現状

## [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<sup>(17)</sup>。
- 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<sup>(18)</sup>、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定制度<sup>(19)</sup>、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。
- 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<sup>(20)</sup>、団地における敷地分割制度を創設した<sup>(21)</sup>。
- 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<sup>(22)</sup>。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<sup>(23)</sup><sup>(24)</sup><sup>(25)</sup>。
- 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<sup>(26)</sup>。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<sup>(27)</sup>。
- 2022年10月には、管理適正化に向けた課題や地方公共団体における先進的な取組を共有する場として、「マンション管理適正化シンポジウム」を開催した<sup>(28)</sup>。
- 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<sup>(29)</sup>。

(17): 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【参考資料集10頁】

(18): マンション管理適正化推進計画の作成動向【参考資料集11頁】

(19): 助言・指導・勧告基準、管理計画認定基準【参考資料集13頁】

(20): 要除却認定の対象拡大【参考資料集24頁】

(21): 団地における敷地分割制度の創設【参考資料集25頁】

(22): マンション標準管理規約の改正(令和3年改正の概要)【参考資料集17頁】

(23): 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【参考資料集20頁】

(24): マンションの修繕積立金に関するガイドラインの概要【参考資料集21頁】

(25): 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【参考資料集64頁】

(26): 新築マンションを対象とした認定の仕組み(予備認定)【参考資料集16頁】

(27): 管理計画認定制度のインセンティブ【参考資料集14頁】

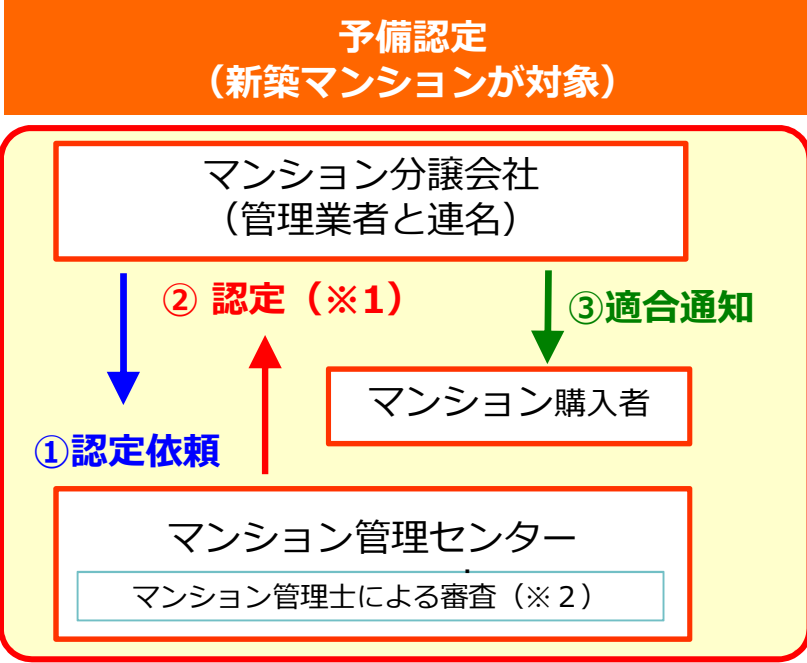
(28): マンション管理適正化シンポジウムの開催【参考資料集22頁】

(29): 長寿命化に資する大規模修繕工事をを行ったマンションに対する特例措置【参考資料集15頁】

# 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年度以降を目的に、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8月末現在の認定実績は887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)

## 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） 約238万円  
 （管理計画認定マンション） 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。

## 2 マンションを取り巻く現状

### [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<sup>(17)</sup>。
- 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<sup>(18)</sup>、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定制度<sup>(19)</sup>、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。
- 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<sup>(20)</sup>、団地における敷地分割制度を創設した<sup>(21)</sup>。
- 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<sup>(22)</sup>。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<sup>(23)</sup><sup>(24)</sup><sup>(25)</sup>。
- 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<sup>(26)</sup>。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<sup>(27)</sup>。
- 2022年10月には、管理適正化に向けた課題や地方公共団体における先進的な取組を共有する場として、「マンション管理適正化シンポジウム」を開催した<sup>(28)</sup>。
- 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<sup>(29)</sup>。

(17): 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【参考資料集10頁】

(18): マンション管理適正化推進計画の作成動向【参考資料集11頁】

(19): 助言・指導・勧告基準、管理計画認定基準【参考資料集13頁】

(20): 要除却認定の対象拡大【参考資料集24頁】

(21): 団地における敷地分割制度の創設【参考資料集25頁】

(22): マンション標準管理規約の改正(令和3年改正の概要)【参考資料集17頁】

(23): 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【参考資料集20頁】

(24): マンションの修繕積立金に関するガイドラインの概要【参考資料集21頁】

(25): 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【参考資料集64頁】

(26): 新築マンションを対象とした認定の仕組み(予備認定)【参考資料集16頁】

(27): 管理計画認定制度のインセンティブ【参考資料集14頁】

(28): マンション管理適正化シンポジウムの開催【参考資料集22頁】

(29): 長寿命化に資する大規模修繕工事をを行ったマンションに対する特例措置【参考資料集15頁】



## 概要

開催日時：10月16日（日）10：00-12：00（オンライン）

参加者：478名（内訳）マンション居住者：78名、マンション管理士：228名、マンション管理業者：46名、施工業者：6名、ディベロッパー：1名、行政：47名、報道関係者：9名、その他：63名

## シンポジウムの様子

### 1. 市長・区長による地方公共団体の先進的な取り組みに関する講演

#### ○京都市長 門川 大作 氏

- ・ 1000年の歴史・文化を継承した街並みを1000年後に継承していくため、マンション政策に取り組んでいる。
- ・ 良質な認定マンションを増やすことで若年・子育て世帯向けの住宅供給を促進し、京都のまちの好循環につなげるねらい。
- ・ 国においても管理計画認定の後押しとなる予算・税制措置等の更なるインセンティブの創設を検討いただきたい。

#### ○所沢市長 藤本 正人 氏

- ・ ベッドタウンとして発展してきた街で、現在 7人に1人がマンションに居住。市民生活を守る意識でマンション政策を進めている。
- ・ 管理状況に問題があるマンションはいずれハード面でも悪影響が発生する。市としてマンションの管理状況を的確に把握するため、条例を制定し、管理組合と分譲事業者にマンションの管理状況を届け出る義務を課した。分譲事業者に対しては、修繕積立金を均等積立方式とする努力義務を課している。

#### ○豊島区長 高野 之夫 氏

- ・ 23区で唯一消滅可能性都市に指定されたことを受け、持続発展都市への変貌を進めている。区は日本一人口密度が高く、8割の区民が共同住宅に居住。マンションについても持続可能性を意識した政策を進めている。
- ・ 2つの老いといわれる建物の老朽化と居住者の高齢化が同時に進行している。管理規約の不備や修繕積立金が確保できないことで管理不全に陥ること（非常に強い危機感を持っている）

### 2. 国土交通省による講演「マンションを巡る現状と課題について」

### 3. パネルディスカッション（テーマ：新時代を迎えたマンション管理のあり方について）

○コーディネーター 横浜市立大学教授 齊藤 広子 氏

○パネリスト 高島平マンション（※）管理組合前理事長 篠原 満 氏（※管理計画認定第1号マンション）

（一社）日本マンション管理士会連合会会長 瀬下 義浩 氏

（一社）マンション管理業協会専務理事 広畑 義久 氏

名古屋市住宅都市局住宅部長 加藤 高弘 氏

国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当） 矢吹 周平

- ・ 管理組合の理事は輪番制であるが、過去の理事長の良い取組を次の代にしっかり引き継ぐなど、継続性を持って取り組んでいくことが大切（篠原氏）
- ・ 日管連では、無料の適正化診断や管理組合の立ち上げ支援など、初期段階における支援も行っている。日常の管理に関する悩みも含め、マンション管理士を積極的に活用してほしい（瀬下氏）
- ・ 業界としてマンション管理適正評価制度を創設。マンションの状況を継続的にチェックし、把握していくことが大切（広畑氏）
- ・ 条例を制定し、管理状況の届け出を義務化。大規模修繕の円滑化、管理不全マンションの未然防止の観点からの支援を実施している（加藤氏）
- ・ 高経年のマンションであっても、管理次第で素晴らしい価値が提供できる。現場の意見を聞き、地方公共団体、専門家等とも協力して、マンションに関わる明るい未来を描いていきたい（矢吹）



豊田国土交通副大臣による  
開会挨拶



門川京都市長ご講演



藤本所沢市長ご講演



高野豊島区長ご講演



パネルディスカッションの様子

※ シンポジウムの模様は国土省「マンション管理・再生ポータルサイト」等で動画を公開している。

## 2 マンションを取り巻く現状

### [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<sup>(17)</sup>。
- 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<sup>(18)</sup>、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定制度<sup>(19)</sup>、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。
- 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<sup>(20)</sup>、団地における敷地分割制度を創設した<sup>(21)</sup>。
- 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<sup>(22)</sup>。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<sup>(23)</sup><sup>(24)</sup><sup>(25)</sup>。
- 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<sup>(26)</sup>。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<sup>(27)</sup>。
- 2022年10月には、管理適正化に向けた課題や地方公共団体における先進的な取組を共有する場として、「マンション管理適正化シンポジウム」を開催した<sup>(28)</sup>。
- 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<sup>(29)</sup>。

(17): 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【参考資料集10頁】

(18): マンション管理適正化推進計画の作成動向【参考資料集11頁】

(19): 助言・指導・勧告基準、管理計画認定基準【参考資料集13頁】

(20): 要除却認定の対象拡大【参考資料集24頁】

(21): 団地における敷地分割制度の創設【参考資料集25頁】

(22): マンション標準管理規約の改正(令和3年改正の概要)【参考資料集17頁】

(23): 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【参考資料集20頁】

(24): マンションの修繕積立金に関するガイドラインの概要【参考資料集21頁】

(25): 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【参考資料集64頁】

(26): 新築マンションを対象とした認定の仕組み(予備認定)【参考資料集16頁】

(27): 管理計画認定制度のインセンティブ【参考資料集14頁】

(28): マンション管理適正化シンポジウムの開催【参考資料集22頁】

(29): 長寿命化に資する大規模修繕工事をを行ったマンションに対する特例措置【参考資料集15頁】

# 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

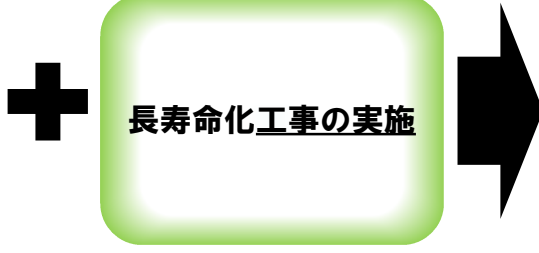
### 特例措置の内容

- 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)



- 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。