

# マンションの管理の適正化に向けて

---

## 3.1 マンションの管理の適正化

### 3.1.1 区分所有者の責務の明確化

#### 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<sup>(30)(31)</sup>。
- 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<sup>(32)</sup>。
- 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<sup>(33)</sup>。
- 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<sup>(34)</sup>。
- 現在、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ている<sup>(35)</sup>。

#### 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。
- 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。

(30): 区分所有者の責務【参考資料集28頁】

(31): 管理組合と区分所有者の責務の例【参考資料集29頁】

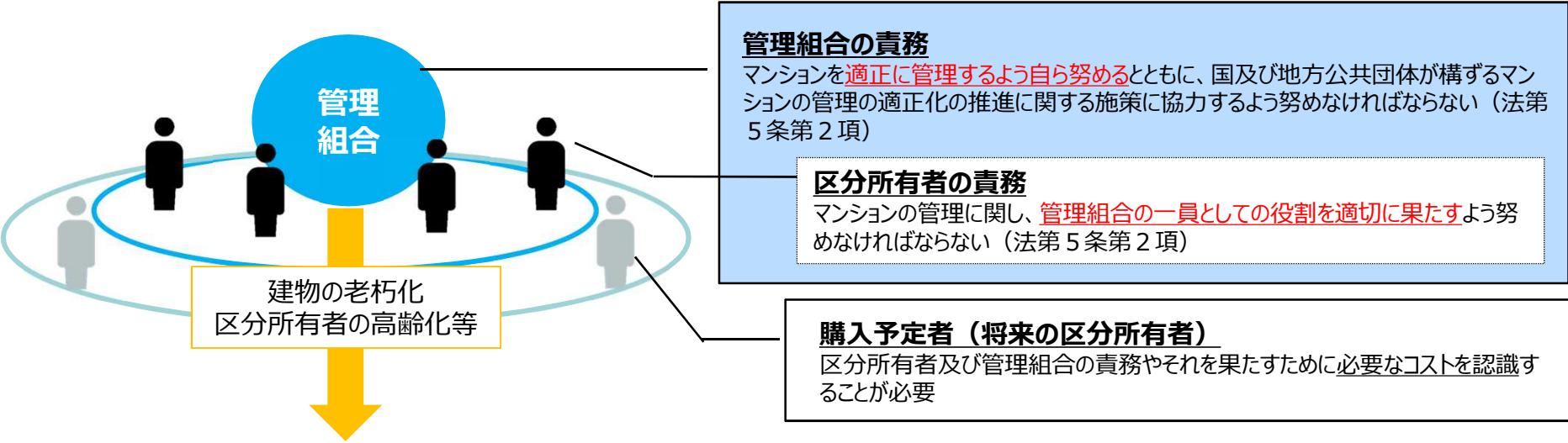
(32): 管理不全マンションによって生じる外部不経済の特徴(戸建住宅との比較)【参考資料集32頁】

(33): 管理不全状態となったリゾートマンションのケース【参考資料集33頁】

(34): 現行の区分所有者の責務に関する規定【参考資料集30頁】

(35): 「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)取りまとめ

[https://www.moj.go.jp/shingi1/shingi04900001\\_00204.html](https://www.moj.go.jp/shingi1/shingi04900001_00204.html)



## 管理組合の責務

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構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（法第5条第2項）

## 区分所有者の責務

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（法第5条第2項）

## 購入予定者（将来の区分所有者）

区分所有者及び管理組合の責務やそれを果たすために必要なコストを認識することが必要

### ■ 管理組合による適正なマンション管理を進めるために必要な施策の方向（案）

#### ① 適切に意思決定できるような環境整備

区分所有者の把握や連絡体制の構築  
自らのマンションにおける管理状況の理解と共有、監査 など

#### ② 将来にわたって、建物を適切に維持・修繕等するための環境整備

修繕だけでなく、建て替えや解体の費用も確保することが必要 など

#### ③ 適正な管理を促すための環境整備

適切な第三者管理の実施 など

### ■ 管理不全のおそれがあるマンション／管理不全状態となったマンションに対応するために必要な施策の方向（案）

#### ① 行政による実態把握や助言指導の円滑化、NPOなどと連携した再生支援

#### ② 行政による改善や除却の措置を行いやすくする環境整備

**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**

# 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 管理組合の適切な運営               <ul style="list-style-type: none"> <li>→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</li> </ul> </li> <li>• 共用部分の適切な管理               <ul style="list-style-type: none"> <li>→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</li> <li>→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</li> </ul> </li> </ul>	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わりに実施することが可能
区分所有者の責務	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 管理組合の運営への参加               <ul style="list-style-type: none"> <li>→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</li> </ul> </li> <li>• 管理規約や総会決議の遵守               <ul style="list-style-type: none"> <li>→修繕積立金や管理費の支払い など</li> </ul> </li> </ul>	基本的に本人が実施するもの

## 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(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。

B市のマンション



## 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。

○ 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年間の売買件数	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年間の売買件数	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。

## ■ 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つては、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。**



## 3.1 マンションの管理の適正化

### 3.1.1 区分所有者の責務の明確化

#### 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<sup>(30)(31)</sup>。
- 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<sup>(32)</sup>。
- 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<sup>(33)</sup>。
- 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<sup>(34)</sup>。
- 現在、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ている<sup>(35)</sup>。

#### 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。
- 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。

(30): 区分所有者の責務【参考資料集28頁】

(31): 管理組合と区分所有者の責務の例【参考資料集29頁】

(32): 管理不全マンションによって生じる外部不経済の特徴(戸建て住宅との比較)【参考資料集32頁】

(33): 管理不全状態となったリゾートマンションのケース【参考資料集33頁】

(34): 現行の区分所有者の責務に関する規定【参考資料集30頁】

(35): 「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)取りまとめ  
[https://www.moj.go.jp/shingi1/shingi04900001\\_00204.html](https://www.moj.go.jp/shingi1/shingi04900001_00204.html)



## 3.1 マンションの管理の適正化

#### <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。
- 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。

### 3.1.2 マンションの長寿命化の推進

#### 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<sup>(36)</sup>。
- 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<sup>(37)(38)</sup>。
- 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<sup>(39)</sup>。

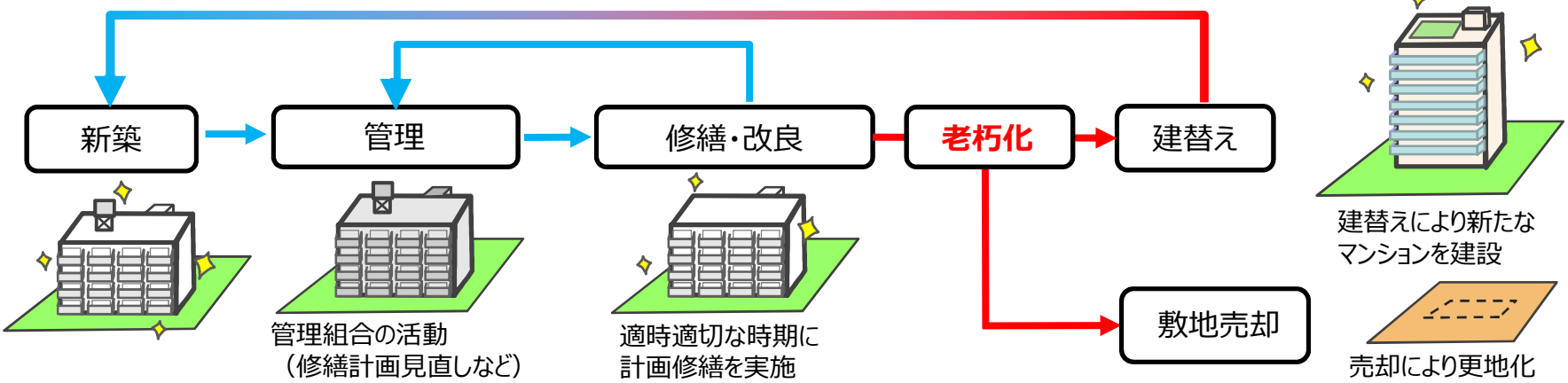
(36): マンションのライフサイクルと老朽化のメカニズム【参考資料集35頁】

(37): 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】

(38): 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】

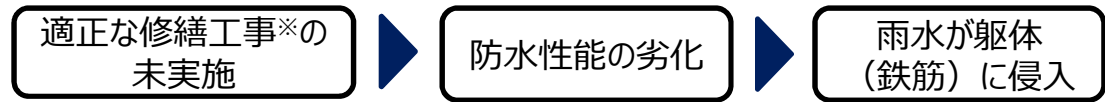
(39): 長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する特例措置【参考資料集15頁】

## 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)の爆裂



➡ **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**

## 3.1 マンションの管理の適正化

### 3.1.2 マンションの長寿命化の推進

#### 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<sup>(36)</sup>。
- 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<sup>(37)(38)</sup>。
- 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<sup>(39)</sup>。

(36): マンションのライフサイクルと老朽化のメカニズム【参考資料集35頁】

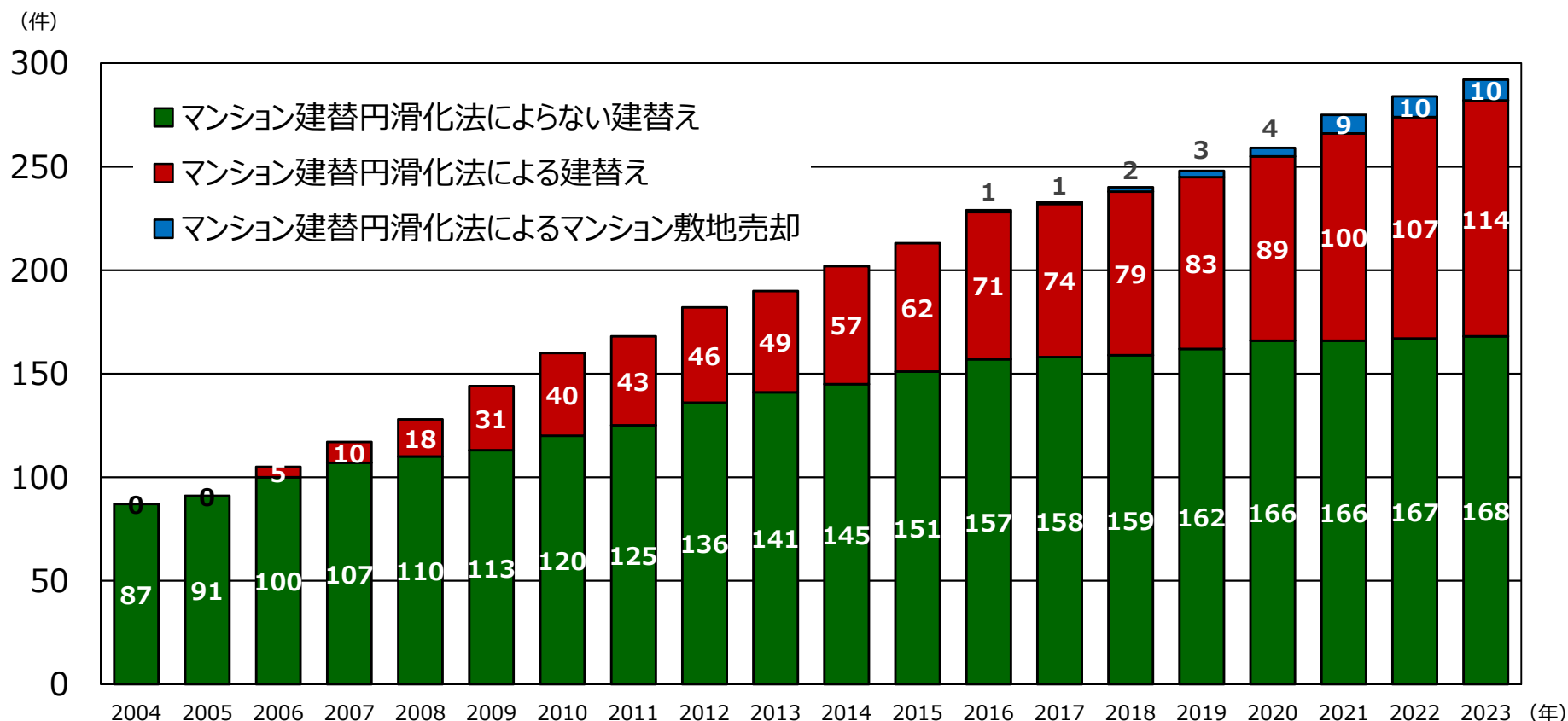
(37): マンション建替えの実施状況(国土交通省調査)【参考資料集162頁】

(38): 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】

(39): 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【参考資料集15頁】

# マンション建替え等の実施状況

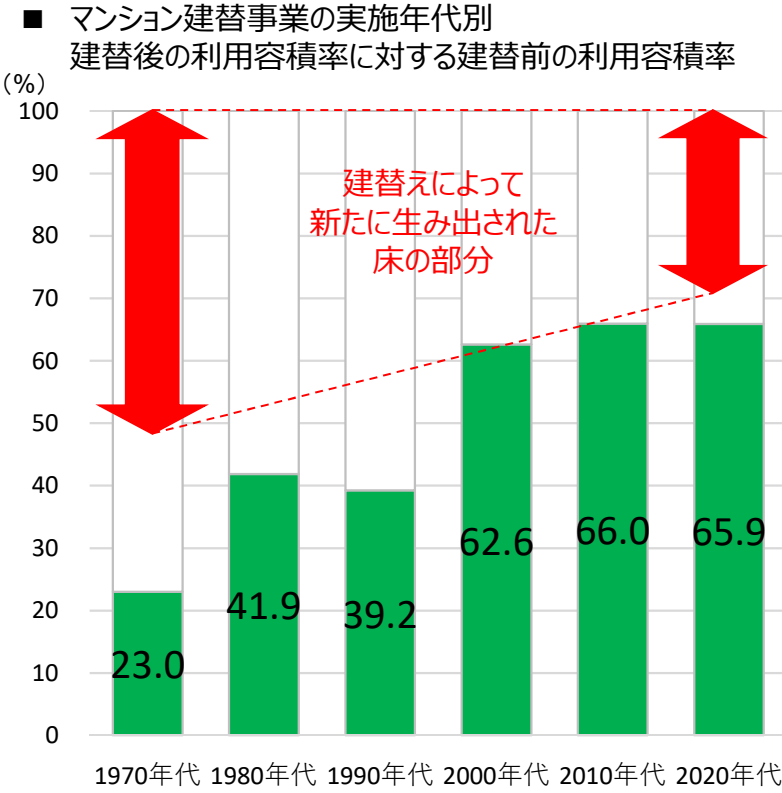
- マンションの建替えの実績は累計で282件、約23,000戸（2023年3月時点）。近年は、マンション建替円滑化法による建替えが選択されているケースが多い。
- マンション建替円滑化法にもとづくマンション敷地売却の実績は累計で10件、約600戸（2023年3月時点）。



- ※ 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

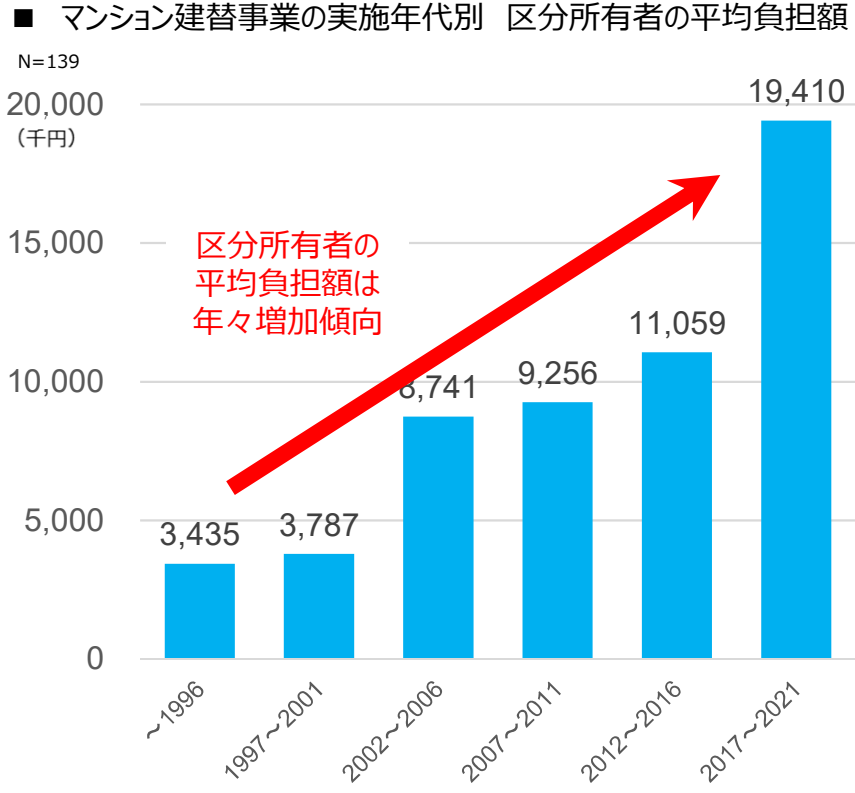
# 建替えに際しての区分所有者の負担額の増加

- 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）

# 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。



## 3.1 マンションの管理の適正化

#### 課題

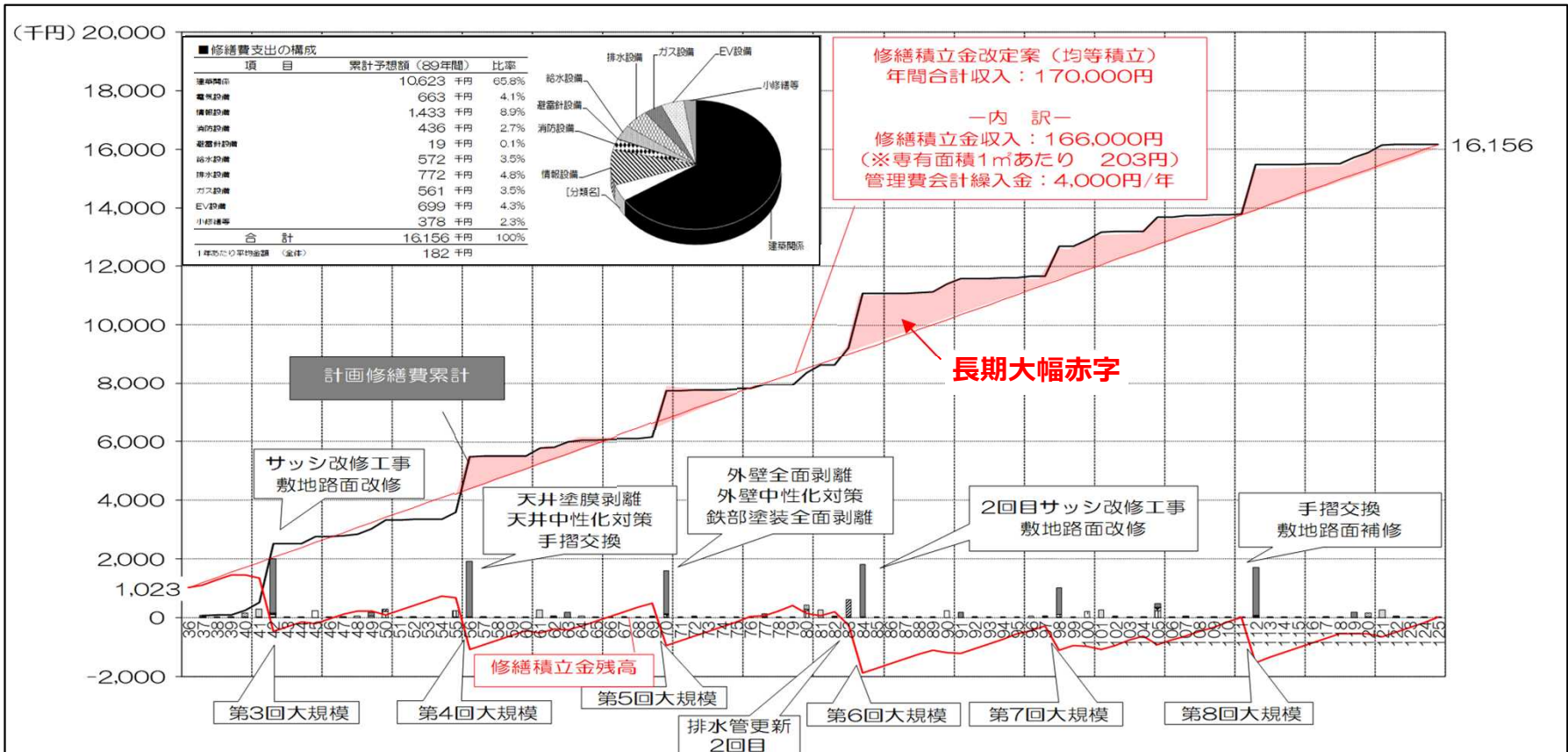
- 長寿命化によってマンションをできるだけ長く使うことの必要性・重要性について必ずしも区分所有者に認識されていない可能性がある。
- マンションの長期修繕計画は通常20～30年の期間であり、管理組合において、マンションの寿命を意識した上でその長寿命化を進める観点からの意思決定を行うための環境が整っていない<sup>(40)</sup>。

#### <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。
- 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。
- 修繕積立金の確保に向けた施策の検討を進める。(後掲)

# 超長期修繕計画について

- 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遠い将来の工事費用（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。



【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 藤木亮介准教授 発表資料より抜粋）」

## 3.1 マンションの管理の適正化

#### 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<sup>(40)</sup>。

#### <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。
- 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。
- 修繕積立金の確保に向けた施策の検討を進める。(後掲)

## 3.1.3 適切な修繕工事等の実施

## (1) 修繕積立金の安定的な確保

## 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<sup>(41)</sup>。
- 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<sup>(42)</sup>。
- 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<sup>(43)</sup>。
- 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<sup>(44)</sup>。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も存在する<sup>(45)(46)</sup>。
- 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<sup>(47)(48)(49)</sup>。  
※ 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<sup>(50)</sup>。

(41): 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】

(42): 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】

(43): 予備認定マンションにおける段階増額積立方式の増額幅【参考資料集42頁】

(44): 段階増額積立方式から均等積立方式に変更した事例【参考資料集41頁】

(45): 所沢市マンション管理適正化推進条例【参考資料集40頁】

(46): 所沢市のマンション管理適正化施策について(所沢市)(今後のマンション政策のあり方に関する検討会(第1回))

(47): 修繕積立金の運用先【参考資料集43頁】

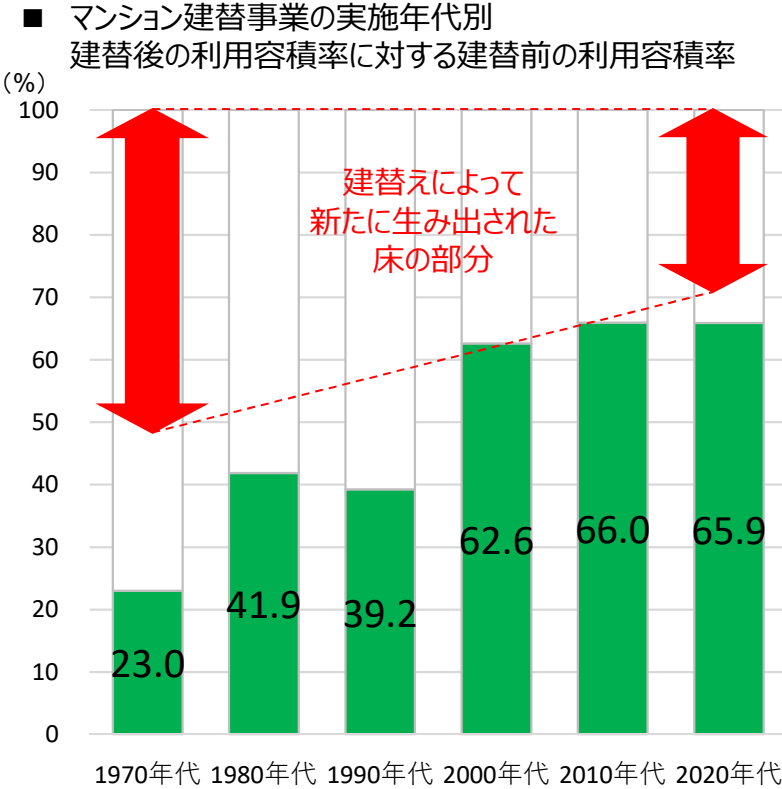
(48): 「マンションすまい・る債」について【参考資料集44頁】

(49): 住宅金融支援機構のマンション維持・再生関連制度(独立行政法人住宅金融支援機構)(今後のマンション政策のあり方に関する検討会(第4回))

(50): 管理計画認定制度のインセンティブ【参考資料集14頁】

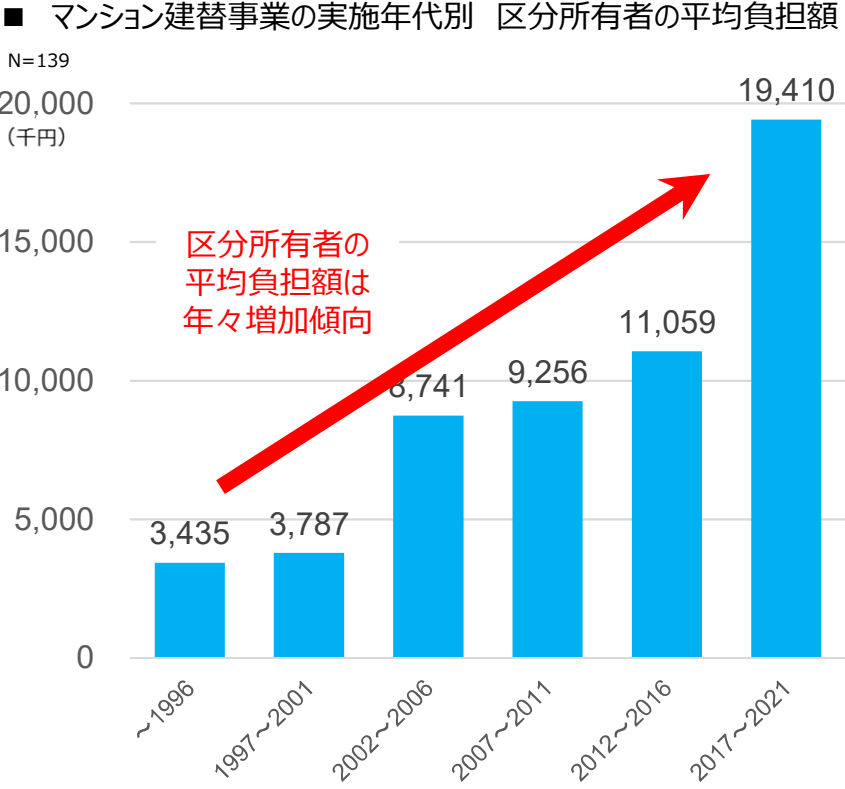
# 建替えに際しての区分所有者の負担額の増加

- 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

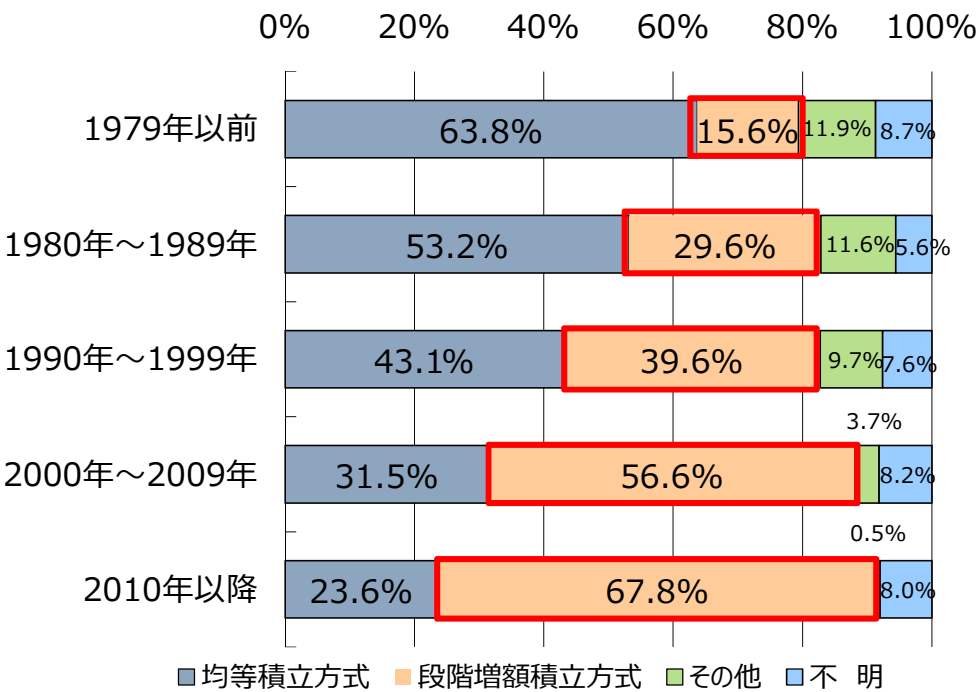


【出典】平成28年度マンションの再生手法及び合意形成に係る調査（2016年まで）国土交通省が把握している建替事例等をもとに作成（2017年以降）

# 修繕積立金の積立方式

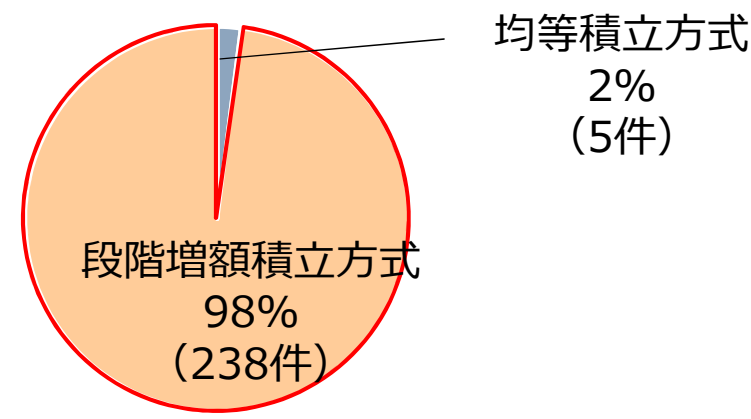
○ 築年数が浅いマンションほど、「段階増額積立方式」を採用している管理組合の割合は増加傾向にある。2022年4月より開始した予備認定においては、認定を取得したマンションの大半が「段階増額積立方式」を採用している。

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



### 3.1.3 適切な修繕工事等の実施

#### (1) 修繕積立金の安定的な確保

##### 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<sup>(41)</sup>。
- 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<sup>(42)</sup>。
- 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<sup>(43)</sup>。
- 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<sup>(44)</sup>。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も存在する<sup>(45)(46)</sup>。
- 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<sup>(47)(48)(49)</sup>。  
※ 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<sup>(50)</sup>。

(41): 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】

(42): 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】

(43): 予備認定マンションにおける段階増額積立方式の増額幅【参考資料集42頁】

(44): 段階増額積立方式から均等積立方式に変更した事例【参考資料集41頁】

(45): 所沢市マンション管理適正化推進条例【参考資料集40頁】

(46): 所沢市のマンション管理適正化施策について(所沢市)(今後のマンション政策のあり方に関する検討会(第1回))

(47): 修繕積立金の運用先【参考資料集43頁】

(48): 「マンションすまい・る債」について【参考資料集44頁】

(49): 住宅金融支援機構のマンション維持・再生関連制度(独立行政法人住宅金融支援機構)(今後のマンション政策のあり方に関する検討会(第4回))

(50): 管理計画認定制度のインセンティブ【参考資料集14頁】



# 予備認定マンションにおける段階増額積立方式の増額幅

- 新築マンションを対象とし、マンション管理センターで認定した予備認定※<sup>1</sup>マンション286件（2022年9月末時点）のうち分析可能な239件を分析したところ、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。  
※<sup>1</sup> 予備認定は管理計画認定制度と同日の2022年4月1日から開始。
- 「段階増額積立方式」の249事例※<sup>2</sup>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を分析したところ、すべての事例の平均増額幅は約3.58倍（基金含む場合：約2.43倍）。そのうち、上位1/6を占める42事例の平均増額幅は、約5.30倍（基金含む場合：約3.46倍）となっている。  
※<sup>2</sup> 複数案の回答含む。

## ■ 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】	
	(n=249)
<全事例の増額幅>	初回→最終計画年
<b>平均値 約3.58倍</b>	(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=42)
<上位1/6の事例>	初回→最終計画年
<b>平均値 約5.30倍</b>	(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

【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
<b>平均値 約2.43倍</b>	(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
<b>平均値 約3.46倍</b>	(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

## 3.1.3 適切な修繕工事等の実施

## (1) 修繕積立金の安定的な確保

## 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<sup>(41)</sup>。
- 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<sup>(42)</sup>。
- 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<sup>(43)</sup>。
- 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<sup>(44)</sup>。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も存在する<sup>(45)(46)</sup>。
- 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<sup>(47)(48)(49)</sup>。  
 ※ 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<sup>(50)</sup>。

(41): 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】

(42): 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】

(43): 予備認定マンションにおける段階増額積立方式の増額幅【参考資料集42頁】

(44): 段階増額積立方式から均等積立方式に変更した事例【参考資料集41頁】

(45): 所沢市マンション管理適正化推進条例【参考資料集40頁】

(46): 所沢市のマンション管理適正化施策について(所沢市)(今後のマンション政策のあり方に関する検討会(第1回))

(47): 修繕積立金の運用先【参考資料集43頁】

(48): 「マンションすまい・る債」について【参考資料集44頁】

(49): 住宅金融支援機構のマンション維持・再生関連制度(独立行政法人住宅金融支援機構)(今後のマンション政策のあり方に関する検討会(第4回))

(50): 管理計画認定制度のインセンティブ【参考資料集14頁】

# 段階増額積立方式から均等積立方式に変更した事例

- 段階増額積立方式は、将来の積立金引き上げが実現できてはじめて適切な修繕工事の実施が可能となる積立方式であり、計画通りに引き上げができなかった場合、適時適切な修繕工事の実施ができなくなる。
- 分譲後、管理組合において将来の積立の安定性等の観点から、段階増額積立方式を均等積立方式に変更した管理組合も存在する。

## 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、**安定的に積み立ていけ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。

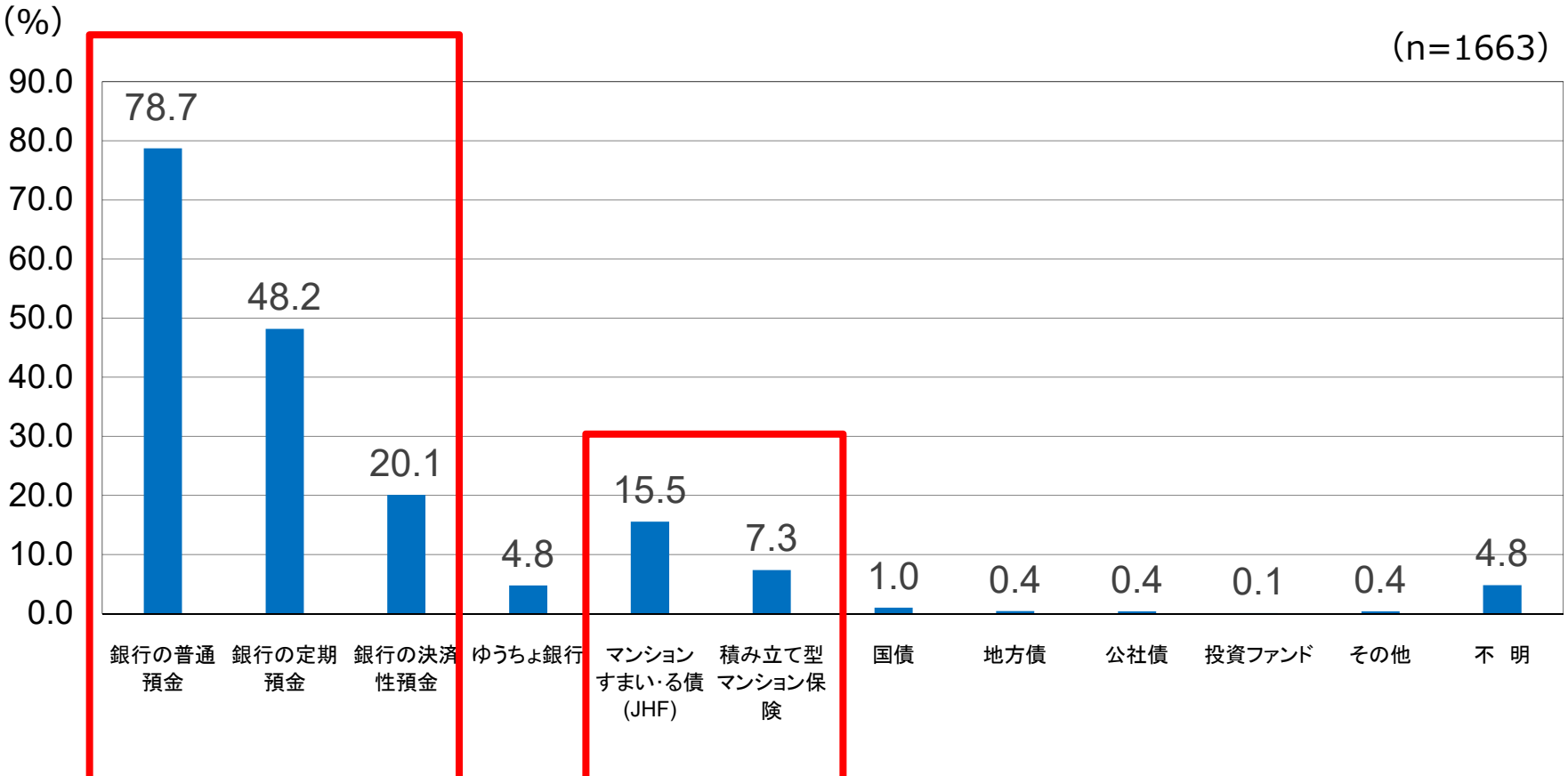
（新築マンションの管理に関する事項の届出）

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

# 修繕積立金の運用先

○ 管理組合による修繕積立金の運用先は、「銀行預金」が最も高く、次いで「（独立行政法人）住宅金融支援機構のマンションすまい・る債」、「積み立て型マンション保険」の順となっている。



※重複回答あり

【出典】平成30年度マンション総合調査



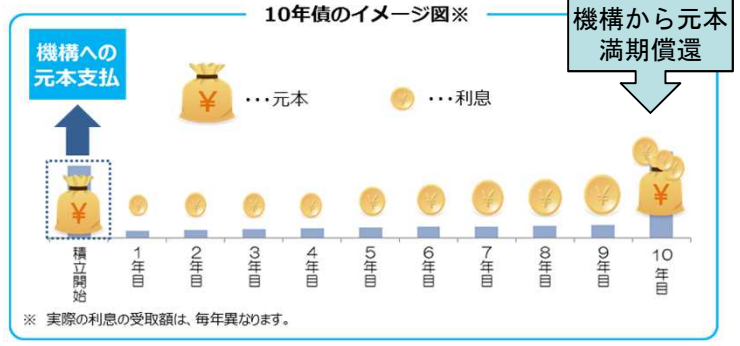
# 「マンションすまい・る債」について

## 【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%）



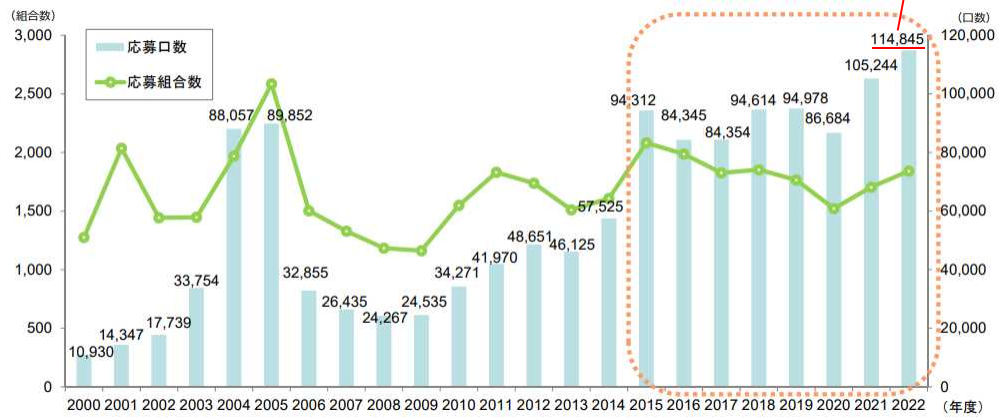
### ■ 10年債のイメージ図



### ■ 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	単年利率 (毎年の利率)	毎年の受取利息額 (税引前)	毎年の受取利息額 (税引後)
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%	4,195円	3,553円
10年目	0.943%	4,715円	3,993円
合計		<b>23,750円</b>	<b>20,118円</b>

### ■ 募集結果の推移（2000－2022年度）



※受取利息額（税引前）は、債券の発行時に将来分を含めて確定します。

【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」

## 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。



## 3.1 マンションの管理の適正化

### 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。

### <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。(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。
- 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。
- 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。
- 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(後掲)。

## 3.1 マンションの管理の適正化

### 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。

### <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。(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。
- 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。
- 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。
- 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(後掲)。

## 3.1 マンションの管理の適正化

### 3.1.3 適切な修繕工事等の実施

#### (2) 適切な工事発注の確保

##### 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<sup>(51)</sup>。
- 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<sup>(52)</sup>。
- 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<sup>(53)</sup><sup>(54)</sup>。

##### 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。
- 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。

##### <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。
- 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。

(51): 大規模修繕工事等の発注方式の種類【参考資料集47頁】

(52): 大規模修繕工事の発注方式(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)【参考資料集48頁】

(53): 不適切コンサルタントの存在への対応【参考資料集50頁】

(54): マンションの修繕等に関する無料相談窓口【参考資料集51頁】

# 大規模修繕工事等の発注方式の種類

## ■ 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監理を委託する方式。	建築士を有する 設計事務所 等	○	(工事監理)
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、工事監理、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）	(アドバイス)	(工事監理)
ECI方式 (Early Contractor Involvement)	・ 設計段階から施行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	(アドバイス)	○

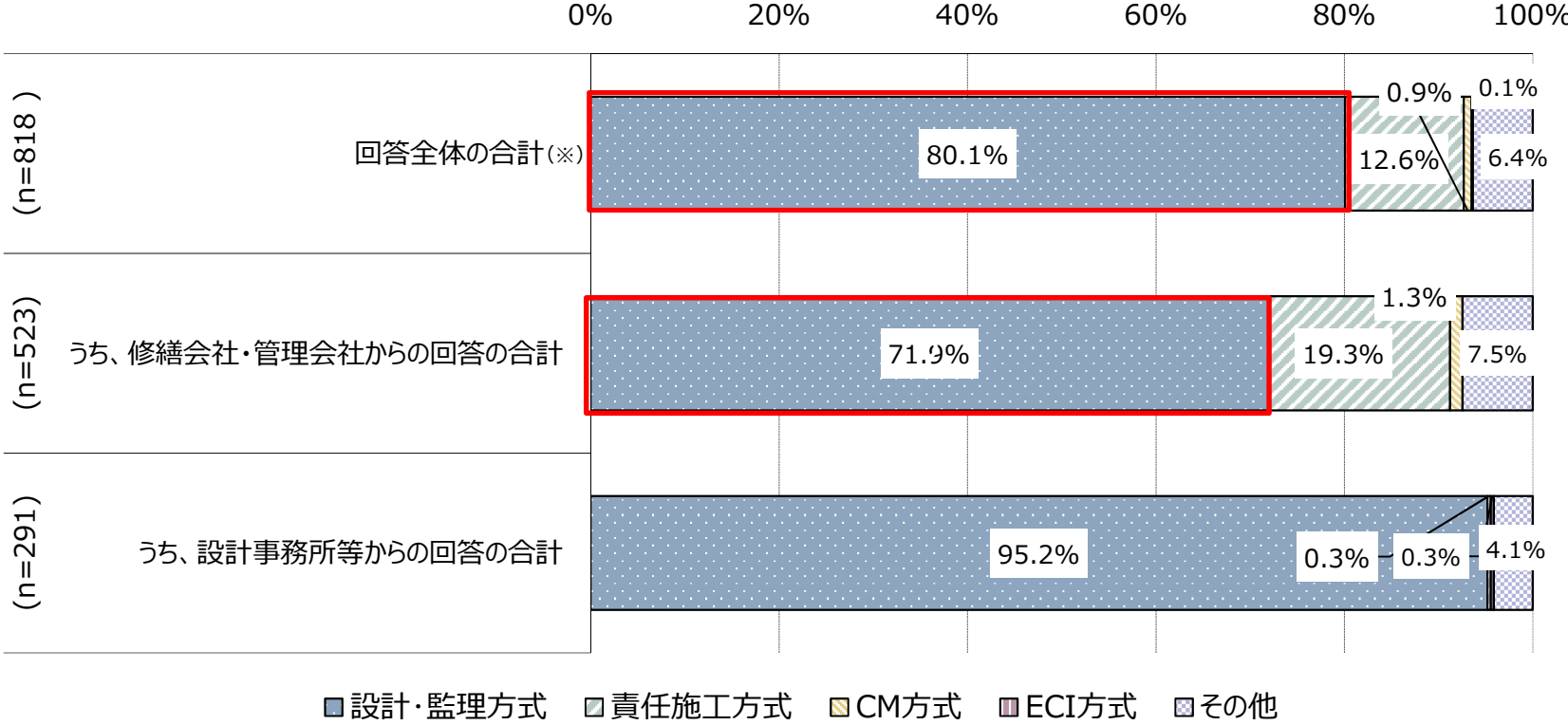
【出典】改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル

# 大規模修繕工事の発注方式

○ 実態調査によると、大規模修繕工事の発注方式としては、「設計・監理方式」が多くの割合を占め、多くの大規模修繕工事において調査・設計・工事監理を担う設計コンサルタントが携わっている。

※ 大規模修繕工事の設計コンサルタント業務や施工の受注実績を有する企業に2021年度に実施したアンケート調査（200社818件の工事事例を収集）。

## ■ 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

# 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。



## マンションの管理、維持・修繕に関する相談

マンションの**管理、維持・修繕**に関するご相談は、  
**(公財)マンション管理センター**へ

【東京本部】○管理組合運営、管理規約等のご相談

… 03(3222)1517

○建物・設備の維持管理のご相談

… 03(3222)1519

【大阪支部】○マンションの適正な管理についての相談等

…06(4706)7560

日常の管理組合運営や建物・設備の維持管理等に関して困ったこと、分からないこと等について電話、面談、メール等によりご相談をお受けし、マンション標準管理規約やマンション管理に関する法令等を参考にして、公平・中立的な立場でアドバイスさせていただきます。

受付時間：9：30～17：00（土日祝休日、年末年始除く）

## マンションの大規模修繕工事やマンション建替え等に関する相談

マンションの大規模修繕工事等に関するご相談は、**住まいるダイヤル 0570-016-100（(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター）**へ。

なお、住まいるダイヤルでは、マンションの建替えやマンションの敷地売却等についての法律や制度等に関する専門的な相談もお受けしています（下図参照）。



マンションの建替え・  
マンション敷地売却で困った！  
どうしたらいいの？

専門家による相談体制が  
できました。  
お気軽にご相談ください。



平成26年12月1日からサービス開始

電話  
相談

**安心して利用できる相談窓口です。**

住まいるダイヤルは、国土交通大臣から指定を受けた住宅専門の相談窓口（(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター）です。

**一級建築士の相談員がお答えします。**

一級建築士の資格を持ち、住宅に関する広い知識を備えた相談員が、専門的な見地からアドバイスします。マンションの建替えやマンション敷地売却等についてのご相談にもお答えします。

※相談内容に応じて専門の機関をご紹介させていただく場合もあります。



住まいる  
ダイヤル

**0570-016-100**

**受付時間 10:00～17:00**（土、日、祝休日、年末年始除く）  
ナビダイヤルの通話料がかかります。固定電話であれば、全国どこからでも3分  
50円（税別）で通話することができます。105号一部の伊勢国から通話料が  
ないので、その場合は03-3556-5147におかけください。

マンションの建替えやマンション敷地売却等についての  
法律や制度等に関する専門的な相談が必要な場合

専門家  
相談

**弁護士・建築士による無料の対面相談です。**

平成27年1月からサービス開始

**各都道府県にある弁護士会<sup>※</sup>で行います。** ※体制が整った弁護士会から順次実施

【ご利用いただける方】

マンションの建替えやマンション敷地売却等に関する区分所有者、借家人等の方。

※デベロッパー等事業者の方はご利用いただけません。

まずは住まいるダイヤルにお電話ください。



## 3.1 マンションの管理の適正化

### 3.1.3 適切な修繕工事等の実施

#### (2) 適切な工事発注の確保

##### 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<sup>(51)</sup>。
- 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<sup>(52)</sup>。
- 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<sup>(53)</sup><sup>(54)</sup>。

##### 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。
- 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。

##### <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。
- 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。

(51): 大規模修繕工事等の発注方式の種類【参考資料集47頁】

(52): 大規模修繕工事の発注方式(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)【参考資料集48頁】

(53): 不適切コンサルタントの存在への対応【参考資料集50頁】

(54): マンションの修繕等に関する無料相談窓口【参考資料集51頁】

## 3.1 マンションの管理の適正化

### 3.1.3 適切な修繕工事等の実施

#### (2) 適切な工事発注の確保

##### 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<sup>(51)</sup>。
- 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<sup>(52)</sup>。
- 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<sup>(53)</sup><sup>(54)</sup>。

##### 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。
- 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。

#### <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。
- 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。

(51): 大規模修繕工事等の発注方式の種類【参考資料集47頁】

(52): 大規模修繕工事の発注方式(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)【参考資料集48頁】

(53): 不適切コンサルタントの存在への対応【参考資料集50頁】

(54): マンションの修繕等に関する無料相談窓口【参考資料集51頁】

### 3.1.3 適切な修繕工事等の実施

#### (3) 性能向上工事の促進

##### 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<sup>(55)</sup>。
- 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<sup>(56)</sup>。
- 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<sup>(57)</sup>。
- 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)<sup>(58)</sup>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<sup>(59)</sup>。

(55): 劣化状況と修繕工事等による性能向上の関係性(「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」)【参考資料集54頁】

(56): 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】

(57): 「区分所有法改正に関する中間試案」(令和5年6月8日)取りまとめ  
[https://www.moj.go.jp/shingi1/shingi04900001\\_00204.html](https://www.moj.go.jp/shingi1/shingi04900001_00204.html)

(58): マンションにEV用充電器を設置した事例【参考資料集72頁】

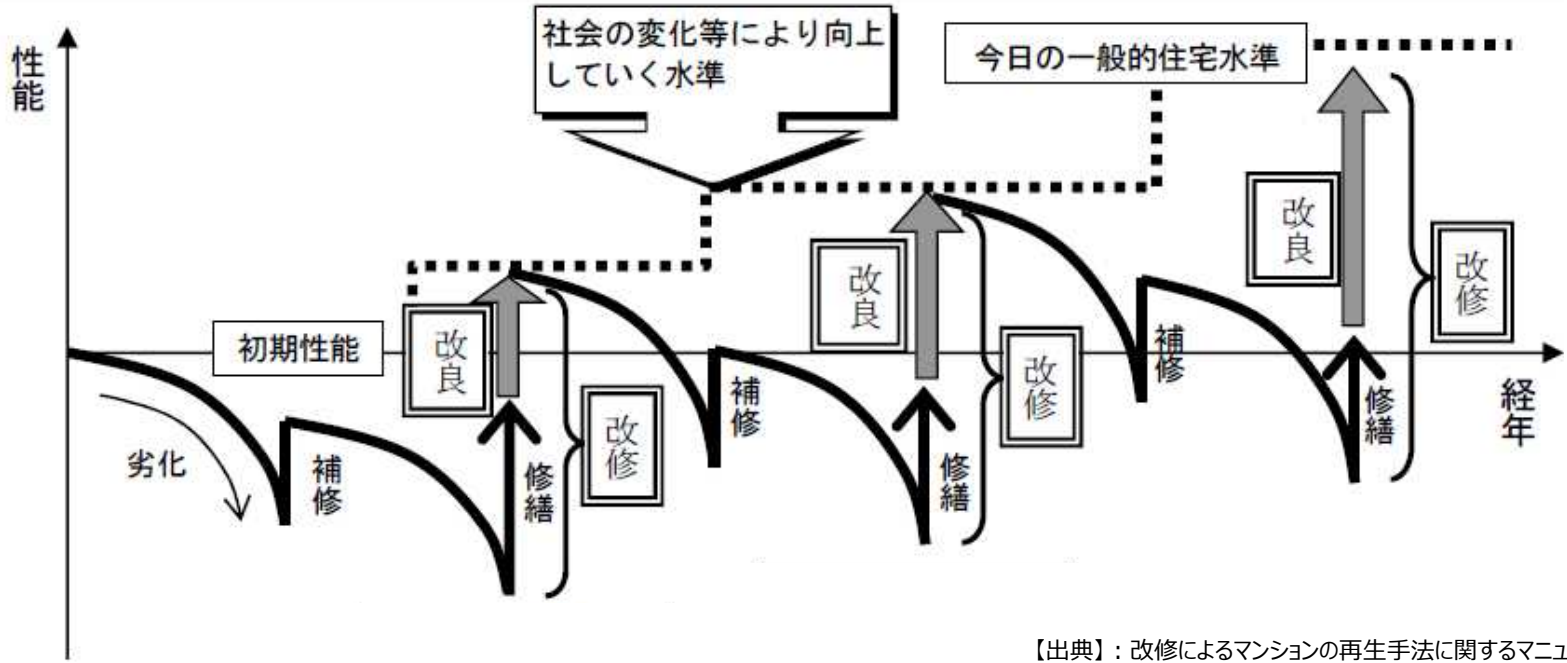
(59): 東京都におけるEV用充電器設置に向けた取組【参考資料集71頁】

# 劣化状況と修繕工事等による性能向上の関係性

- 経年に伴って失われるマンションの性能は、基本的には適切な大規模修繕工事の実施によって建築時点の水準に近い状態まで回復するが、マンション建設後の法令改正や技術革新を踏まえて、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、快適な居住環境の実現のためには必要。

## 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



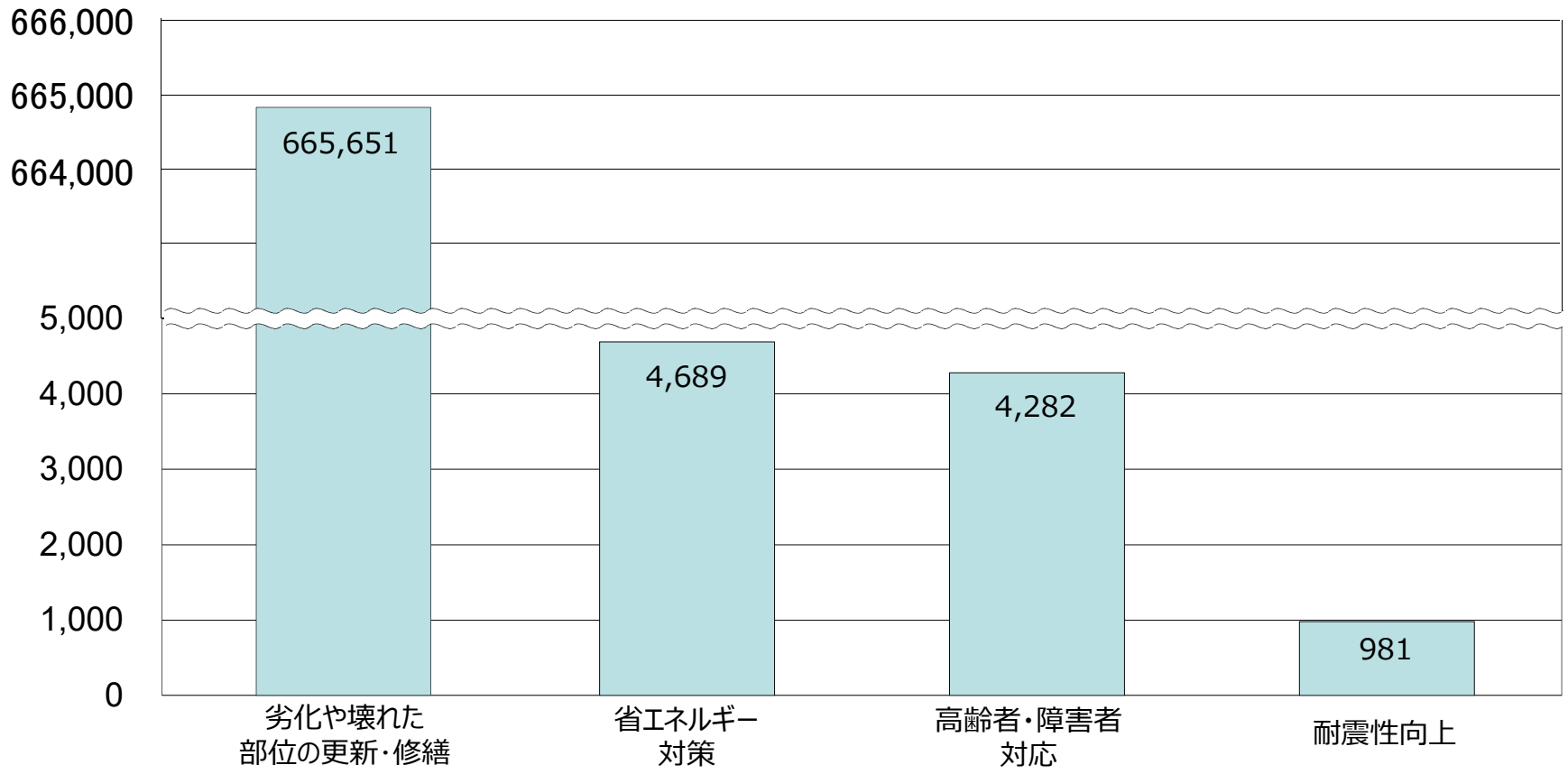
【出典】：改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル

# 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

### 3.1.3 適切な修繕工事等の実施

#### (3) 性能向上工事の促進

##### 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<sup>(55)</sup>。
- 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<sup>(56)</sup>。
- 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<sup>(57)</sup>。
- 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)<sup>(58)</sup>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<sup>(59)</sup>。

(55): 劣化状況と修繕工事等による性能向上の関係性(「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」)【参考資料集54頁】

(56): 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】

(57): 「区分所有法改正に関する中間試案」(令和5年6月8日)取りまとめ  
[https://www.moj.go.jp/shingi1/shingi04900001\\_00204.html](https://www.moj.go.jp/shingi1/shingi04900001_00204.html)

(58): マンションにEV用充電器を設置した事例【参考資料集72頁】

(59): 東京都におけるEV用充電器設置に向けた取組【参考資料集71頁】



# 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・再生推進事業において、EV充電設備を設置した事例を把握し、マンション内にEVの所有者がいなくとも、将来的な資産価値向上を目指して設置に至った事例を公表（2021年度）。
- 上記事例以外にも、補助金を活用することで、工事費用の実質的な負担を減らすことができた事例が存在。

## 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**について区分所有者へ説明。
  - ・ 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。うち管理組合の持ち出しは約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戸）で**約5,400円/戸**

【出典】令和3年度マンション管理適正化・再生推進事業

## 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	東京都港区のマンション（築22年、総戸数21戸）の事例
<ul style="list-style-type: none"><li>・ 41区画の平置き駐車場に充電コンセントを設置。</li><li>・ 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。</li><li>・ 1住戸あたりの負担額は、単純計算（350万円÷総戸数39戸）で<b>約9万円/戸</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 5区画の平置き駐車場にEVコンセントを設置。</li><li>・ 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。</li><li>・ 1住戸あたりの負担額は、単純計算（32万円÷総戸数21戸）で<b>約1.5万円/戸</b></li></ul>

# 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) >

	条件	整備基準			整備対象	実装基準	配管等整備基準
		実装整備	配管等整備				
戸建住宅	駐車場を有する全ての住宅	任意	1台分以上	専用駐車場	制度対象建物の5台以上の区画を有する駐車場	駐車場区画の20%以上 上限は10台	駐車場区画の50%以上 上限は25台
戸建住宅以外 (集合住宅・非住宅)	10台以上の駐車区画を有する建物	1台分以上	駐車区画の20%以上 (実装整備分を含む)	共用駐車場	制度対象建物の10台以上の区画を有する駐車場	1台以上 上限は設定しない	駐車場区画の20%以上 上限は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)**  
 ⇒ **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	受変電設備改修費
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	上限435万円
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)	
普通充電設備 V2H充放電設備 充電用コンセントスタンド	半額 (機種ごとの上限あり)	上限81万円 (1基目) 上限40万円 (2基目以降)	<div style="border: 1px solid red; padding: 5px; display: inline-block;"> <b>拡充</b>                      機械式駐車場の                      場合、                      上限を拡充                 </div>
充電用コンセント		上限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、 <b>本協議会に参加する充電事業者</b> 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 <b>電気料金 (基本料金)</b> を支援	都内マンション管理組合

## 3.1 マンションの管理の適正化

### 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。  
※ 一部の専門機関においては、コンクリートの状況を工学的に検証することにより、期待される残存可能な年数を示す取組みが行われている。
- 性能向上工事実施までに必要な準備・検討について、管理組合をサポートする主体やツールが不足している可能性がある。
- 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。
- EV用充電器の設置にあたり、管理組合の普通決議で行いえる工事なのか、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<sup>(60)</sup>。

(60): 既存マンションにおけるEV用充電器設置の促進【参考資料集69頁】

- マンションの共用部分に変更を加える場合、総会決議が必要となるが、変更の内容によって過半数の同意で足りる普通決議と、4分の3以上の同意が必要となる特別決議がある。
- 国土交通省が定めるマンション標準管理規約（47条コメント）においては、共用部分に対して行う工事（※）について普通決議と特別決議に該当するケースを示しているが、EV充電器の設置に係るケースは示されておらず、判断に迷うとの声がある。（※バリアフリー工事、耐震改修工事など）
- また、同標準管理規約で示されている、既存マンションの売買にあたって宅建業者等に提供される情報の項目例（別添4）に、EV充電器に係る事項が含まれていない。

## ■マンション標準管理規約コメント（単棟型）（抄）

### 47条関係

- ⑥ このような規定の下で、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、柱やはりに炭素繊維シートや鉄板を巻き付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（賃借人の使用可否、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空き区画補充方法（抽選、先着順、その他の別） ⑦駐車場使用料

## 3.1 マンションの管理の適正化

### <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。  
(必要に応じて長期修繕計画作成に関するガイドライン<sup>(61)</sup>の見直しを行う。)
- 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。
- 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。
- 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。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。
- 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、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。

(61): 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン、長期修繕計画作成ガイドラインコメント



### 3.1.3 適切な修繕工事等の実施

#### (4) 将来の解体等を見据えた対応

##### 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<sup>(62)</sup>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。
- 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<sup>(63)</sup>。

##### 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。

##### <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。(再掲)
- 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。
- 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。

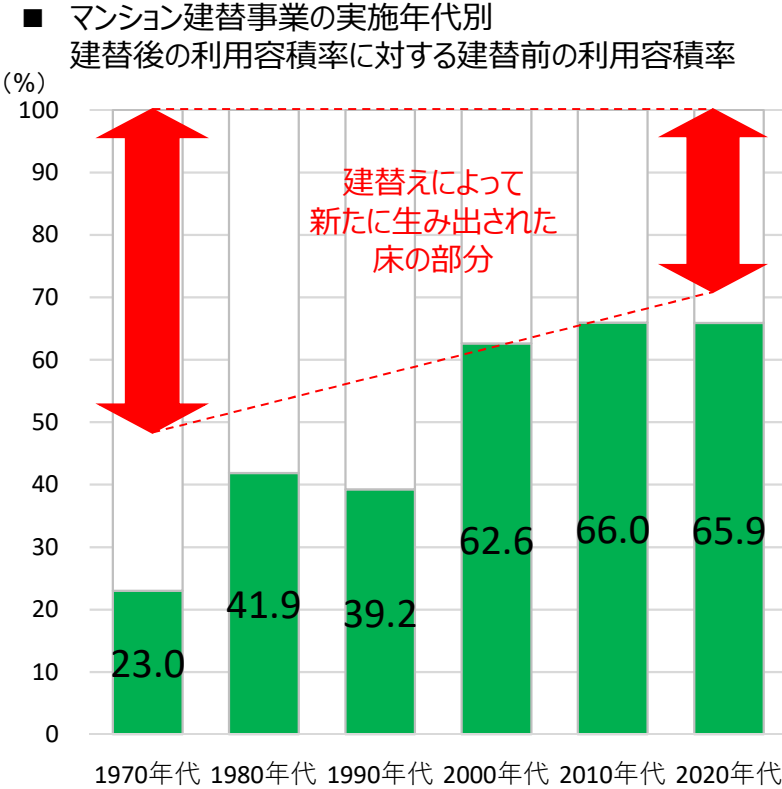
(62): 建替えに際しての区分所有者の負担額の増加(国土交通省調査)【参考資料集163頁】

(63): 将来の解体を見据えた解体費用の確保に向けた取組例【参考資料集74頁】



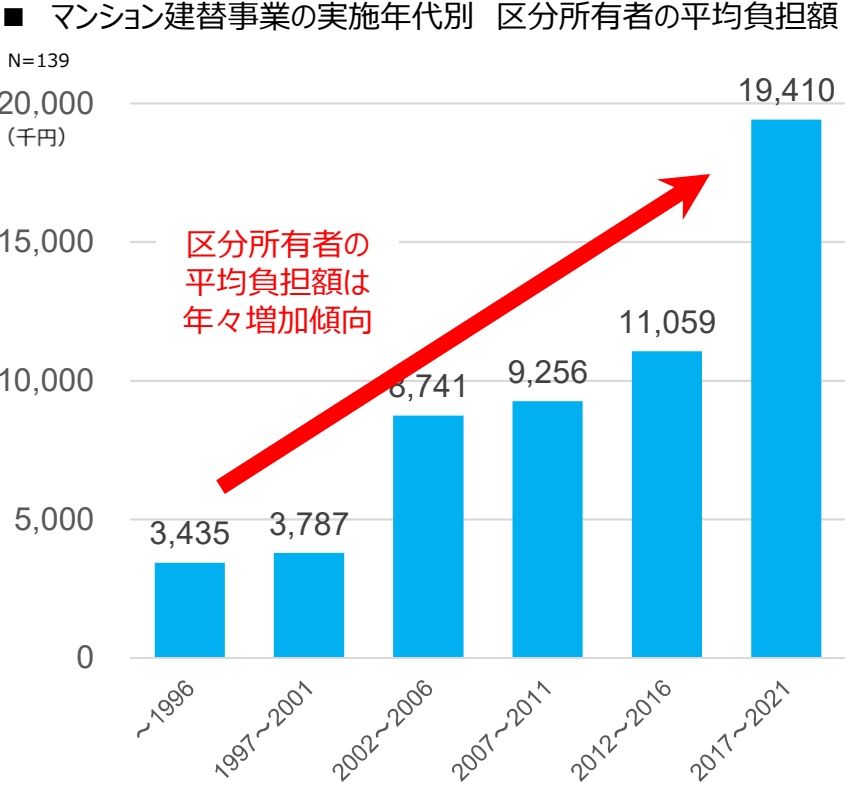
# 建替えに際しての区分所有者の負担額の増加

- 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）

# 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)

## 3.1 マンションの管理の適正化

### 3.1.3 適切な修繕工事等の実施

#### (4) 将来の解体等を見据えた対応

##### 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<sup>(62)</sup>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。
- 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<sup>(63)</sup>。

##### 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。

##### <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。(再掲)
- 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。
- 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。

(62): 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】

(63): 将来の解体を見据えた解体費用の確保に向けた取組例【参考資料集74頁】

## 3.1 マンションの管理の適正化

### 3.1.3 適切な修繕工事等の実施

#### (4) 将来の解体等を見据えた対応

##### 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<sup>(62)</sup>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。
- 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<sup>(63)</sup>。

##### 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。

#### <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。(再掲)
- 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。
- 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。

(62): 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】

(63): 将来の解体を見据えた解体費用の確保に向けた取組例【参考資料集74頁】

### 3.1.4 管理不全マンションへの対応

#### (1) 管理組合による適切な管理

#### 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<sup>(64)</sup>。  
※ 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<sup>(65)</sup>。
- 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<sup>(66)</sup>、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<sup>(67)</sup>。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<sup>(68)</sup>。
- 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<sup>(69)</sup><sup>(70)</sup>。
- 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<sup>(71)</sup>が、限定的な取組にとどまっている。

(64): 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】

(65): 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】

(66): 区分所有者の非居住化の進行(平成30年住宅・土地統計調査)【参考資料集75頁】

(67): 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】

(68): 空き住戸の存在がマンション管理に与える影響【参考資料集77頁】

(69): 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(マンションみらい価値研究所)【参考資料集78頁】

(70): 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事例(東京新聞 TOKYO Web「<老いるマンション>所有者不存在で組合苦慮 相続人おらず「管理人」選任」)【参考資料集79頁】

(71): 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【参考資料集82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】

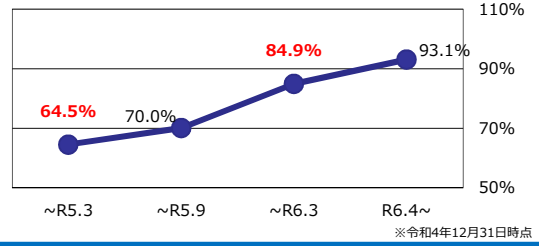
地方公共団体※による以下の措置を講じる ※事務主体は市・区（市・区以外は都道府県）

- **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)



要除却認定マンション  
敷地分割により要除却認定マンションの売却・建替えを円滑化

**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】

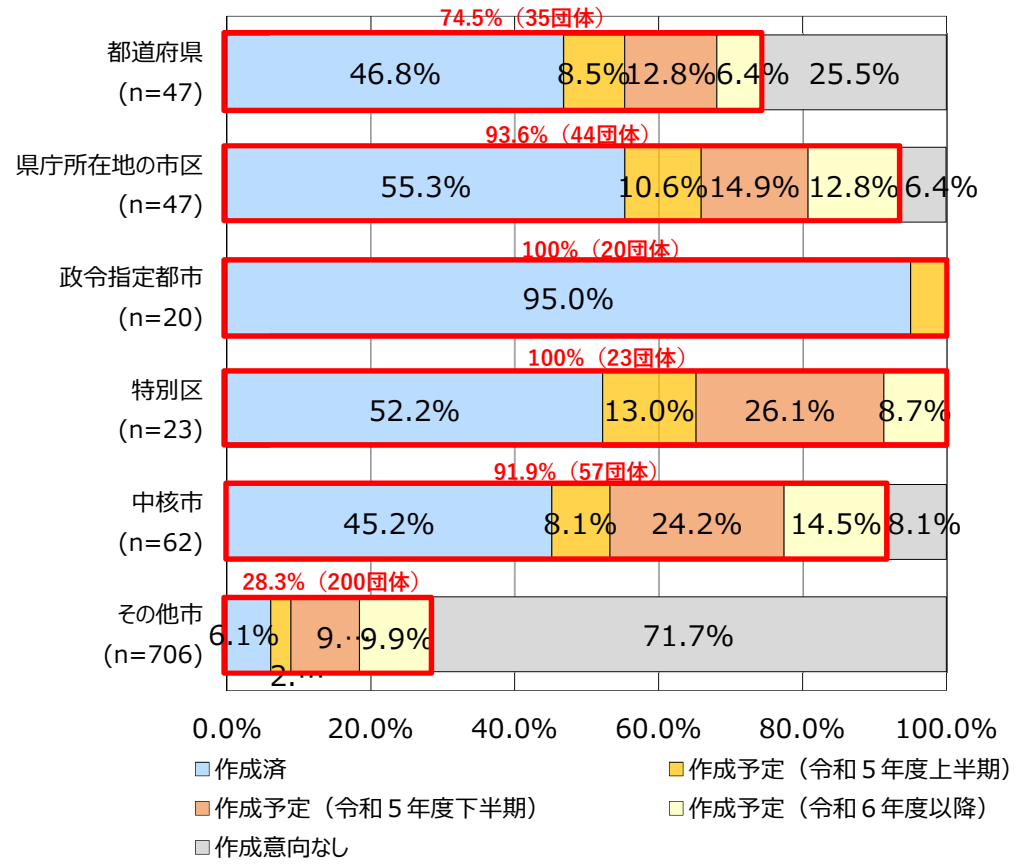
上記①等の要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の4/5以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする制度を創設



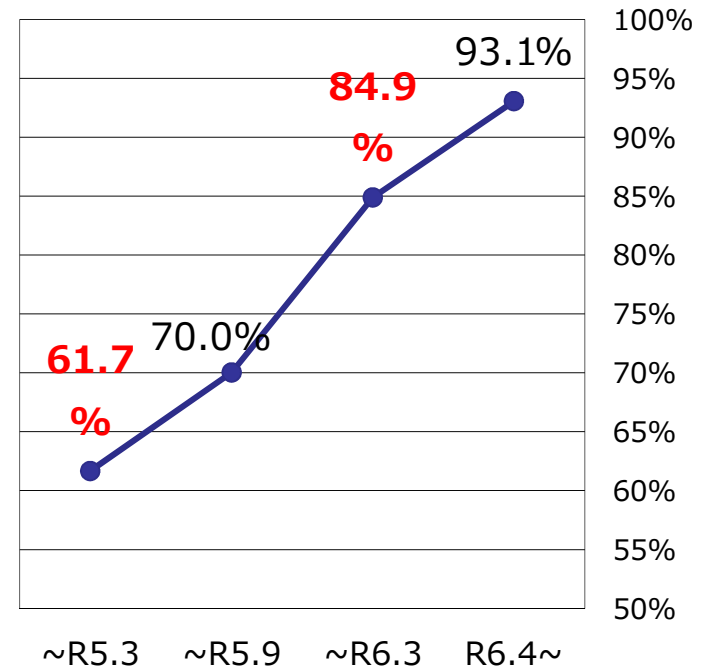
# マンション管理適正化推進計画の作成動向

○ 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)

#### 3.1.4 管理不全マンションへの対応

##### (1) 管理組合による適切な管理

###### 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<sup>(64)</sup>。  
※ 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<sup>(65)</sup>。
- 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<sup>(66)</sup>、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<sup>(67)</sup>。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<sup>(68)</sup>。
- 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<sup>(69) (70)</sup>。
- 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<sup>(71)</sup>が、限定的な取組にとどまっている。

(64): 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】

(65): 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】

(66): 区分所有者の非居住化の進行(平成30年住宅・土地統計調査)【参考資料集75頁】

(67): 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】

(68): 空き住戸の存在がマンション管理に与える影響【参考資料集77頁】

(69): 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(マンションみらい価値研究所)【参考資料集78頁】

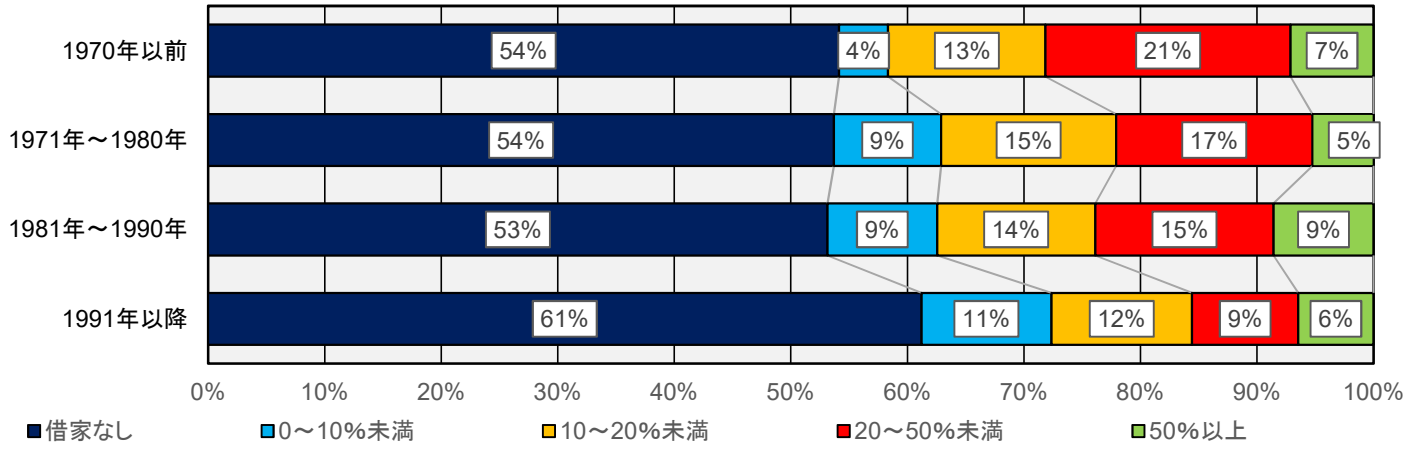
(70): 管理組合による相続人調査及び相続財産管理人の選任の事例(東京新聞 TOKYO Web「<老いるマンション>所有者不存在で組合苦慮 相続人おらず「管理人」選任」)【参考資料集79頁】

(71): 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【参考資料集82頁】

# 区分所有者の非居住化の進行

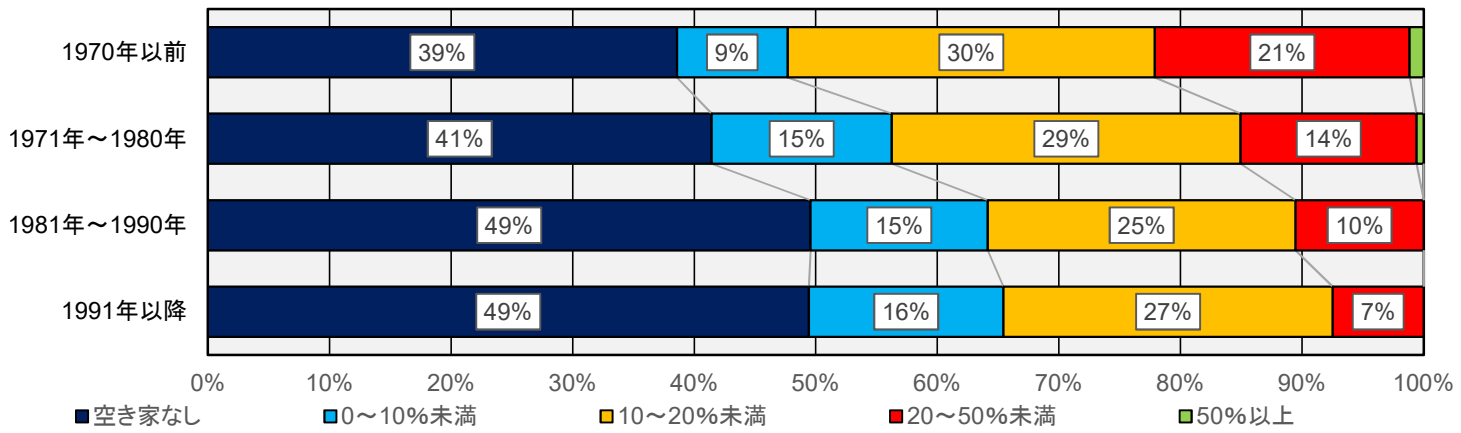
○ 高経年マンションほど、区分所有者の非居住化（賃貸・空き住戸化）が進行している。

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）



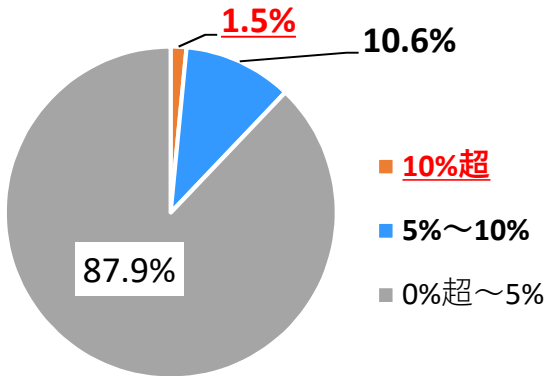
【出典】平成30年度住宅・土地統計調査

# 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
$\frac{26 \text{ 戸(人)}}{50 \text{ 戸(人)}}$	$\frac{45 \text{ 戸(人)のうち } 26 \text{ 戸(人) による } 賛成 \text{ が必要}}{50 \text{ 戸(人)}}$
(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
$\frac{38 \text{ 戸(人)}}{50 \text{ 戸(人)}}$	$\frac{45 \text{ 戸(人)のうち } 38 \text{ 戸(人) による } 賛成 \text{ が必要}}{50 \text{ 戸(人)}}$
(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
$\frac{26 \text{ 戸(人)}}{50 \text{ 戸(人)}}$	$\frac{40 \text{ 戸(人)のうち } 26 \text{ 戸(人) による } 賛成 \text{ が必要}}{50 \text{ 戸(人)}}$
(5.2%)	(6.5%)

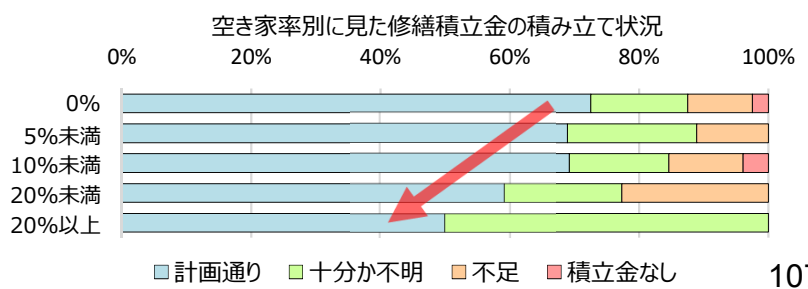
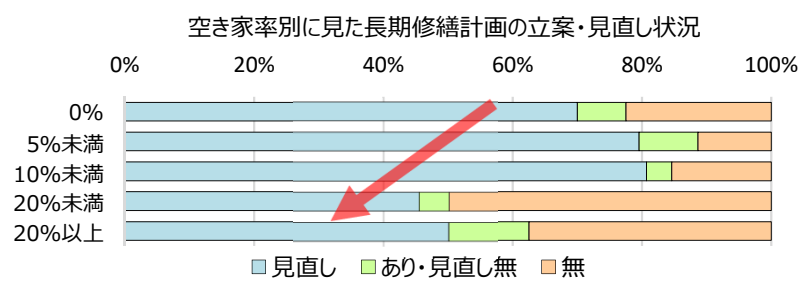
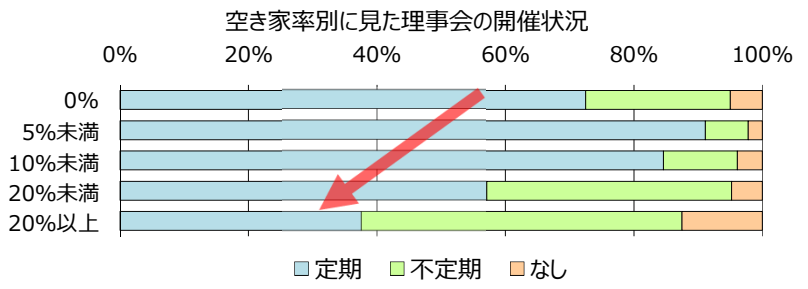
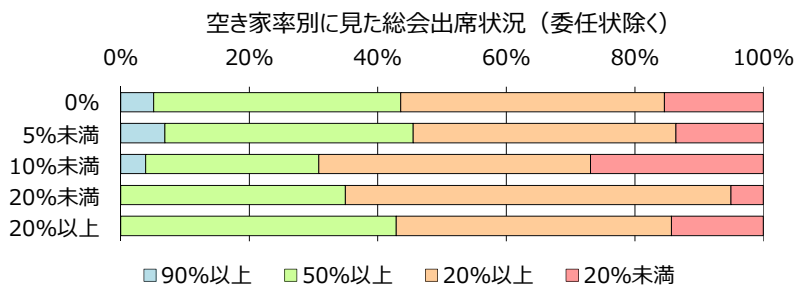
■ 特別決議 (通常)	40戸(人)のうち 38戸(人)による 賛成が必要
$\frac{38 \text{ 戸(人)}}{50 \text{ 戸(人)}}$	$\frac{40 \text{ 戸(人)のうち } 38 \text{ 戸(人) による } 賛成 \text{ が必要}}{50 \text{ 戸(人)}}$
(7.6%)	(9.5%) ※

※ 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。

## 「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。
- 空き家率が高くと、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。

<p><b>ステージⅠ（空き家率10%未満）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>
<p><b>ステージⅡ（空き家率10%超）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>
<p><b>ステージⅢ（空き家率20%以上）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>
<p><b>ステージⅣ（大幅な空き家化の進行）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>



### 3.1.4 管理不全マンションへの対応

#### (1) 管理組合による適切な管理

#### 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<sup>(64)</sup>。  
※ 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<sup>(65)</sup>。
- 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<sup>(66)</sup>、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<sup>(67)</sup>。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<sup>(68)</sup>。
- 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<sup>(69)</sup><sup>(70)</sup>。
- 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<sup>(71)</sup>が、限定的な取組にとどまっている。

(64): 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】

(65): 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】

(66): 区分所有者の非居住化の進行(平成30年住宅・土地統計調査)【参考資料集75頁】

(67): 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】

(68): 空き住戸の存在がマンション管理に与える影響【参考資料集77頁】

(69): 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(マンションみらい価値研究所)【参考資料集78頁】

(70): 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事例(東京新聞 TOKYO Web「<老いるマンション>所有者不存在で組合苦慮 相続人おらず「管理人」選任」)【参考資料集79頁】

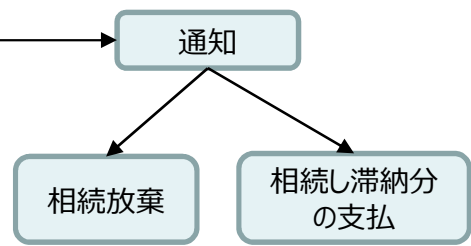
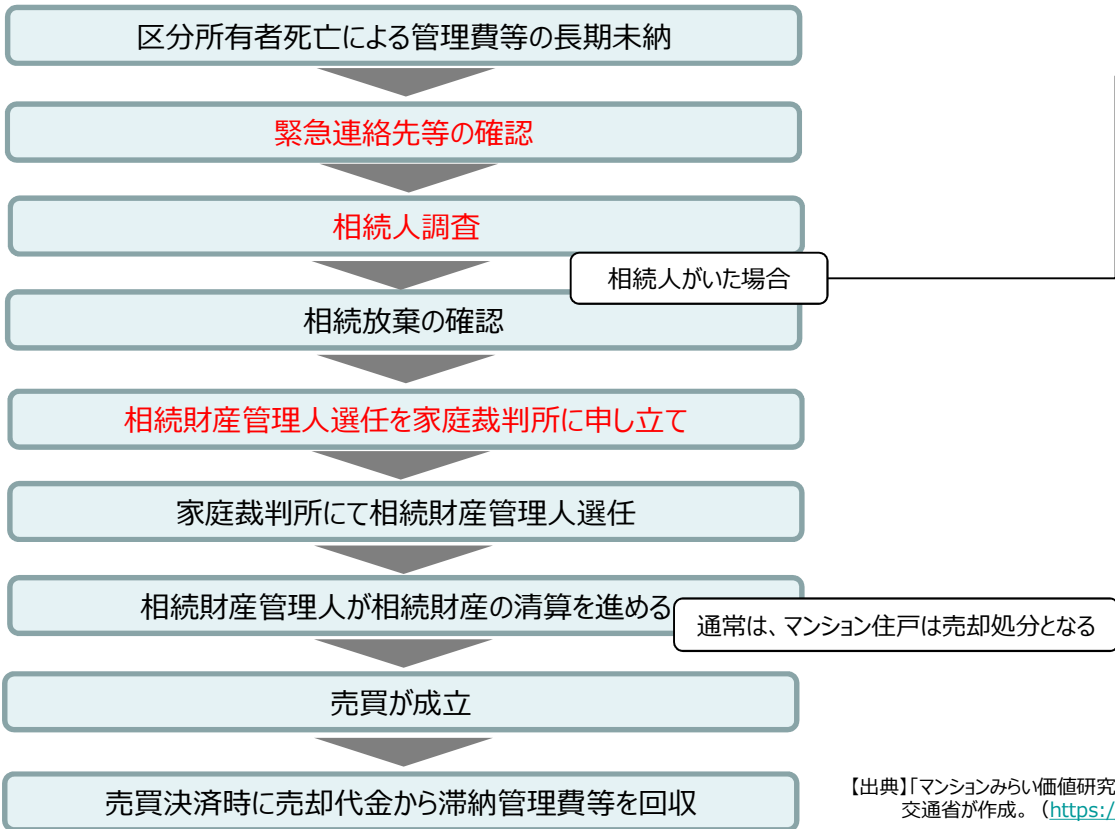
(71): 管理組合法人が空き住戸を取得して集会所として利用した事例【参考資料集82頁】



# 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、相続人の調査等にあたっては、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いなくなるため、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



○ 相続財産管理人選任の申立てを行う理由としては、主に以下の3つ。

- ・ 管理費等の回収目途が立たず、いずれ**管理費等の請求権の時効（5年）**を迎える。
- ・ 共用部分と一体として管理する設備（消防用設備、排水管等）の**メンテナンスができない**
- ・ 区分所有者が不在の住戸の発生により、**総会の決議が困難**になる可能性

【出典】「マンションみらい価値研究所－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.daiwalifenext.co.jp/miraikachiken/report/220330\\_report\\_01](https://www.daiwalifenext.co.jp/miraikachiken/report/220330_report_01)）

## ■ 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立ての際に管理人報酬等として納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。

【出典】東京新聞 TOKYO Web 「<老いるマンション> 所有者不存在で組合苦慮 相続人おらず「管理人」選任」を参考に、国土交通省が作成。（<https://www.tokyo-np.co.jp/article/183712>）

# 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
<b>築年、戸数、 空き住戸の面積</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>昭和38年</li> <li>72戸</li> <li>約50㎡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>昭和37年</li> <li>80戸</li> <li>約50㎡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>昭和45年</li> <li>110戸</li> <li>約55㎡</li> </ul>
<b>法人化の きっかけ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>空き住戸を購入するため</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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）</li> </ul>
<b>空き住戸を 取得した理由</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>管理組合としてより広いスペースを求めていたところ、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</li> </ul>
<b>理事会・総会での 合意状況</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>集会室はあって当然という状況だったため、反対はなし</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>取得した住戸を何に使うのか、という意見があり揉めた</li> <li>もともと集会室がなく意思疎通が図られていなかったため、説得に苦労した</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>
<b>取得後の 使用状況</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>総会や理事会等のために使用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>総会や理事会等のために使用</li> <li>集会室の取得により、議論が活発になった</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>理事会等のために、週2回ほど使用</li> </ul>
<b>他の空き住戸の 取得予定</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>他の住戸を購入する予定はない</li> </ul>

## 3.1 マンションの管理の適正化

### 現 状(つづき)

- 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<sup>(72)</sup>、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<sup>(73)</sup>。
  - ※ 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<sup>(74)</sup>。
- 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<sup>(75)</sup>。
- 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<sup>(76)</sup>。
- 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<sup>(77)(78)</sup>。
  - ※ なお、収支決算は通常は総会に報告される。
- 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<sup>(79)</sup>。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<sup>(80)</sup>。

(72): 区分所有者名簿等が必要となる場面【参考資料集85頁】

(73): 名簿等に関する標準管理規約の規定【参考資料集86頁】

(74): 第三者管理・修繕積立金増額・タワーマンションの合意形成について((一社)マンション管理業協会)(第2回今後のマンション政策のあり方に関する検討会)

(75): 「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)取りまとめ

[https://www.moj.go.jp/shingi1/shingi04900001\\_00204.html](https://www.moj.go.jp/shingi1/shingi04900001_00204.html)

(76): 修繕積立金の不足と長期修繕計画の見直し時期【参考資料集36頁】

(77): 区分所有者による帳簿類等の閲覧フロー【参考資料集87頁】

(78): 修繕積立金会計について【参考資料集90頁】

(79): 管理費会計について【参考資料集91頁】

(80): 会計書類について【参考資料集92頁】

# 区分所有者名簿等が必要となる場面

- 区分所有者名簿は、総会の招集や管理費等の徴収などに必要であり、管理組合運営を行う上で備えていることが基本となる。居住者名簿は、設備等の適切なメンテナンスのため専有部分へ立入を行う際に有効となる。
- 近年では、高齢化の進行や単身世帯の増加等により緊急連絡先の整備の重要性が増している。

## ■ 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
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>総会の招集</b>（議事や委任状・議決権行使書等の案内）</li> <li>・ 役員候補者の選定</li> <li>・ 管理費や修繕積立金の徴収</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 設備点検時や漏水事故発生時の<b>専有部分への立入可否の確認</b></li> <li>・ 災害時の安否確認</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>認知症</b>の区分所有者や<b>単身高齢者</b>が亡くなった場合の対応（<b>相続人調査</b>を含む）</li> <li>・ そのほか区分所有者及び居住者の連絡先が不明の場合</li> </ul>

※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

<p><b>マンション標準管理規約（単棟型）（抄）</b>          （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、<b>組合員名簿</b>及びその他の帳票類を<b>作成して保管</b>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、これらを読覧させなければならない。この場合において、読覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。</p>	<p><b>マンション標準管理委託契約書（抄）</b>          （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、<b>組合員及び賃借人等の氏名、連絡先（緊急連絡先を含む。）</b>を記載した名簿を整備する。</p>
---	---

## <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。**

（帳票類等の作成、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、書面又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、これらを見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。



### 3 マンションを巡る課題と今後の施策の方向性

## 3.1 マンションの管理の適正化

#### 現 状(つづき)

- 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<sup>(72)</sup>、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<sup>(73)</sup>。
  - ※ 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<sup>(74)</sup>。
- 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<sup>(75)</sup>。
- 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<sup>(76)</sup>。
- 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<sup>(77)(78)</sup>。
  - ※ なお、収支決算は通常は総会に報告される。
- 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<sup>(79)</sup>。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<sup>(80)</sup>。

(72): 区分所有者名簿等が必要となる場面【参考資料集85頁】

(73): 名簿等に関する標準管理規約の規定【参考資料集86頁】

(74): 第三者管理・修繕積立金増額・タワーマンションの合意形成について((一社)マンション管理業協会)(第2回今後のマンション政策のあり方に関する検討会)

(75): 「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)取りまとめ

[https://www.moj.go.jp/shingi1/shingi04900001\\_00204.html](https://www.moj.go.jp/shingi1/shingi04900001_00204.html)

(76): 修繕積立金の不足と長期修繕計画の見直し時期【参考資料集36頁】

(77): 区分所有者による帳簿類等の閲覧フロー【参考資料集87頁】

(78): 修繕積立金会計について【参考資料集90頁】

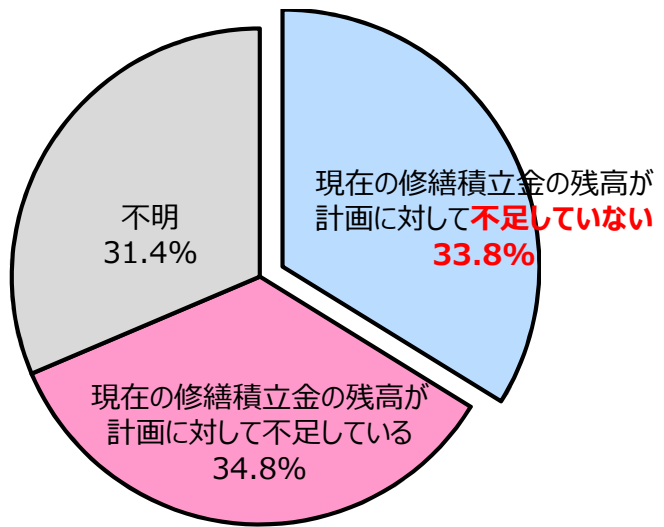
(79): 管理費会計について【参考資料集91頁】

(80): 会計書類について【参考資料集92頁】

# 修繕積立金の不足と長期修繕計画の見直し時期

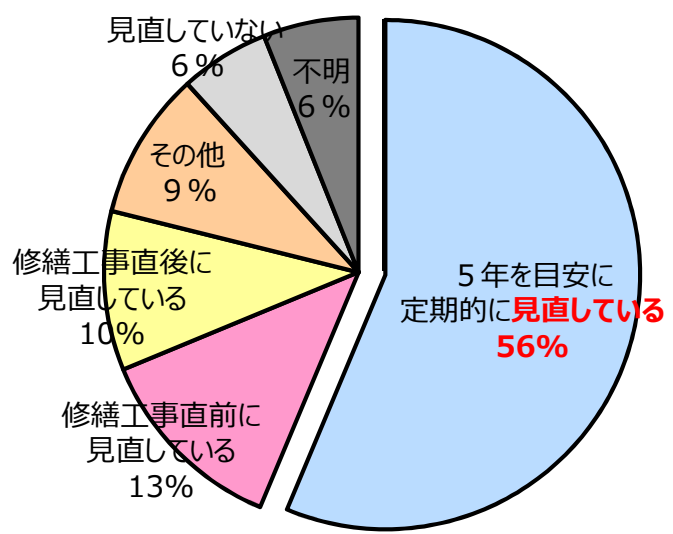
- 長期修繕計画を定めて修繕積立金を積み立てているマンションのうち、「現在の修繕積立額の残高が、長期修繕計画の予定積立残高に対して不足していない」と回答したマンションは約34%にとどまる。
- 長期修繕計画について、定期的（5年ごと）を目安に見直しされているマンションは約56%であり、約44%は定期的に見直しがされていない。

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)

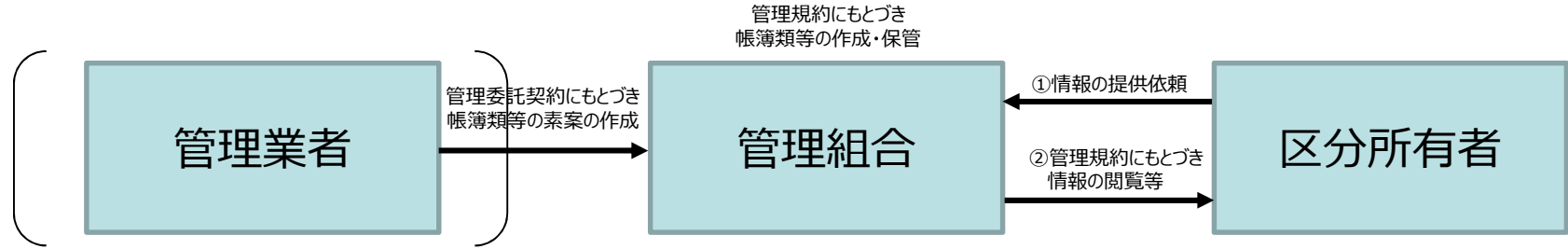


【出典】平成30年度マンション総合調査

# 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	×	—

- 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

区分	(千円)		
	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。

### 3 マンションを巡る課題と今後の施策の方向性

## 3.1 マンションの管理の適正化

#### 現 状(つづき)

- 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<sup>(72)</sup>、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<sup>(73)</sup>。
  - ※ 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<sup>(74)</sup>。
- 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<sup>(75)</sup>。
- 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<sup>(76)</sup>。
- 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<sup>(77)(78)</sup>。
  - ※ なお、収支決算は通常は総会に報告される。
- 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<sup>(79)</sup>。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<sup>(80)</sup>。

(72): 区分所有者名簿等が必要となる場面【参考資料集85頁】

(73): 名簿等に関する標準管理規約の規定【参考資料集86頁】

(74): 第三者管理・修繕積立金増額・タワーマンションの合意形成について((一社)マンション管理業協会)(第2回今後のマンション政策のあり方に関する検討会)

(75): 「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)取りまとめ

[https://www.moj.go.jp/shingi1/shingi04900001\\_00204.html](https://www.moj.go.jp/shingi1/shingi04900001_00204.html)

(76): 修繕積立金の不足と長期修繕計画の見直し時期【参考資料集36頁】

(77): 区分所有者による帳簿類等の閲覧フロー【参考資料集87頁】

(78): 修繕積立金会計について【参考資料集90頁】

(79): 管理費会計について【参考資料集91頁】

(80): 会計書類について【参考資料集92頁】

- 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			
<u>(1) 設備管理業務費</u>	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			
<u>(1) 設備管理業務費</u>			
<u>昇降設備保守費</u>	240,000	240,000	-
<u>消防用設備費</u>	130,000	130,000	-
<u>防火設備定期検査費</u>	180,000	180,000	-
<u>水道検査費</u>	250,000	250,000	-
<u>配水管清掃費</u>	200,000	200,000	-
<u>(設備管理業務費総額)</u>	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



- 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
<u>前払費用</u>	<u>4,050,000</u>
資産合計	17,022,000

## 3.1 マンションの管理の適正化

### 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。

## 3.1 マンションの管理の適正化

### <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。
- 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。
- 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。
- 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。
- (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。
- 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。
- 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。

### 3.1.4 管理不全マンションへの対応

#### (2) 行政による対応

#### 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<sup>(81)</sup>。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<sup>(82)</sup>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。
- 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<sup>(83)</sup>。
- 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<sup>(84)</sup><sup>(85)</sup><sup>(86)</sup>、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<sup>(87)</sup>。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。
- 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<sup>(88)</sup><sup>(89)</sup>。
- 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<sup>(90)</sup>。

(81): 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(国土交通省調査)【参考資料集93頁】

(82): 除却の行政代執行が行われたマンションの事例【参考資料集94頁】

(83): 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【参考資料集95頁】

(84): 地方公共団体によるマンションの管理状況の届出制度【参考資料集96頁】

(85): 名古屋市のマンション管理状況届出制度(名古屋市)【参考資料集97頁】

(86): 神戸市のマンション管理状況届出制度(神戸市)【参考資料集98頁】

(87): 京都市のマンション管理支援の取組(京都市)(第1回今後のマンション政策のあり方に関する検討会)

(88): マンション管理適正化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【参考資料集100頁】

(89): 助言・指導及び勧告を行う場合の判断基準の目安【参考資料集101頁】

(90): マンション政策に係る行政の取組み体制【参考資料集103頁】

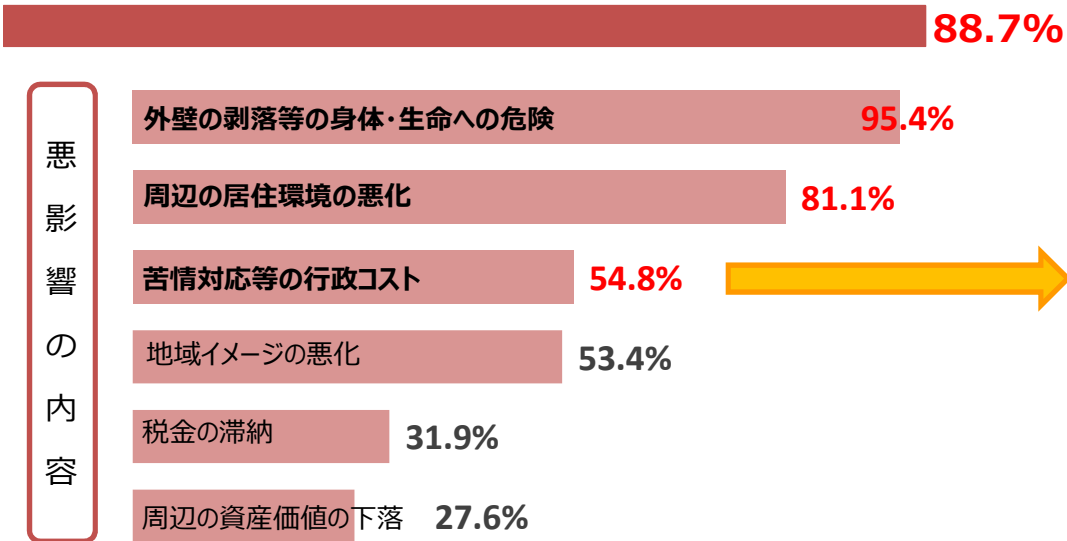
# 管理不全マンションが発生した場合に生じる悪影響と懸念される行政コスト

- 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。

管理不全化マンションの発生した場合に生じるとされる悪影響の有無と内容

N = 830

悪影響あり



悪影響の内容

悪影響なし



懸念される行政コストの内容

N = 403

現場訪問等の調査費用	84.4%
助言指導等の委託費・人件費	76.7%
<b>行政代執行費用</b>	<b>40.7%</b>
セミナー等の相談業務費用	14.9%

【出典】地方公共団体へのアンケート調査（2022年6月国土交通省実施）

# 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 **手すりがぶら下がっている**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





# 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

○ 一部の地方公共団体においては、マンションの管理状況の届出制度や実態調査などを通じ、管理不全の兆候があるマンション等の把握を進めている。その他（神戸市、堺市等）でも実施している。

	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 管理組合の有無</li> <li>② 管理者等の有無</li> <li>③ 管理規約の有無</li> <li>④ 年一回以上の総会開催の有無</li> <li>⑤ 管理費の有無</li> <li>⑥ 修繕積立金の有無</li> <li>⑦ 大規模修繕工事実施の有無</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 管理組合による管理運営の有無</li> <li>② 総会開催の有無</li> <li>③ 理事会開催の有無</li> <li>④ 管理規約の有無</li> <li>⑤ 修繕積立金の有無</li> <li>⑥ 長期修繕計画の作成、見直しの有無</li> <li>⑦ 大規模修繕工事実施の有無</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 管理規約がない</li> <li>② 総会又は理事会が開かれていない</li> <li>③ 管理費又は修繕積立金を徴収していない</li> <li>④ 大規模修繕工事を実施していない</li> <li>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）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 管理組合がない</li> <li>② 管理者がいない</li> <li>③ 総会が開催されていない</li> <li>④ 管理規約が作成されていない</li> <li>⑤ 管理費が設定されていない</li> <li>⑥ 修繕積立金が設定されていない</li> <li>⑦ 長期修繕計画が作成されていない</li> <li>⑧ 大規模修繕工事が実施されていない</li> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 総会未開催</li> <li>② 管理規約未制定</li> <li>③ 管理費・修繕積立金等経理未区分</li> <li>④ 長期修繕計画未作成</li> </ul>
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 <b>1,497棟 (15.9%)</b> ※回答数：9,436棟	要支援マンション <b>265件 (28.3%)</b> ※回答数：936件	要支援マンション <b>47件 (15.6%)</b> (2011年) → <b>24件 (7.9%)</b> (2020年) ※回答数(2011年)：302件	要支援マンション <b>47件 (38.5%)</b> ※回答数：122件	要支援マンション <b>108件 (24.1%)</b> ※回答数：449件

【出典】東京都「東京 マンション管理・再生促進計画」、所沢市「所沢市マンション管理適正化推進計画」、横浜市「横浜市マンション管理適正化推進計画」、京都市「京都市分譲マンション管理適正化推進計画」・2019年10月18日第1回マンション政策小委員会京都市説明資料、熊本市「熊本市マンション管理適正化推進計画」をもとに国土交通省が作成。

### 3.1.4 管理不全マンションへの対応

#### (2) 行政による対応

#### 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<sup>(81)</sup>。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<sup>(82)</sup>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。
- 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<sup>(83)</sup>。
- 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<sup>(84)</sup><sup>(85)</sup><sup>(86)</sup>、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<sup>(87)</sup>。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。
- 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<sup>(88)</sup><sup>(89)</sup>。
- 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<sup>(90)</sup>。

(81): 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(国土交通省調査)【参考資料集93頁】

(82): 除却の行政代執行が行われたマンションの事例【参考資料集94頁】

(83): 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【参考資料集95頁】

(84): 地方公共団体によるマンションの管理状況の届出制度【参考資料集96頁】

(85): 名古屋市のマンション管理状況届出制度(名古屋市)【参考資料集97頁】

(86): 神戸市のマンション管理状況届出制度(神戸市)【参考資料集98頁】

(87): 京都市のマンション管理支援の取組(京都市)(第1回今後のマンション政策のあり方に関する検討会)

(88): マンション管理適正化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【参考資料集100頁】

(89): 助言・指導及び勧告を行う場合の判断基準の目安【参考資料集101頁】

(90): マンション政策に係る行政の取組み体制【参考資料集103頁】

# 地方公共団体によるマンションの管理状況の届出制度

- 実態調査以外に管理状況を把握するための手段として、一部の地方公共団体においては、マンションの管理状況の届出制度等を実施している。
- 届出された情報を基に、管理に関する助言や指導等を行う地方公共団体もあり、管理適正化を図るために届出情報が活用されている。

## ■ 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	届出等に基づく助言・指導等	届出等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 名古屋市条例第20号）（抄）

（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。

【出典】名古屋市ホームページ

<https://www.city.nagoya.jp/jutakutoshi/page/0000150300.html>

<https://www.city.nagoya.jp/jutakutoshi/page/0000152015.html>

- 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届出制度」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で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

## 情報開示

適正な維持管理に関する事項																																		
管理運営に関すること																																		
管理組合	管理者等 (理事会方式(管理組合理事長))																																	
管理規約 (最終改正年) 年	区分所有者名簿																																	
居住者名簿	管理費 (月額金額) 円/月・㎡																																	
空き住戸 (割合) <input type="checkbox"/> 0% <input checked="" type="checkbox"/> 1~5% <input type="checkbox"/> 6~10% <input type="checkbox"/> 11~15% <input type="checkbox"/> 16~20% <input type="checkbox"/> 20%超	修繕積立金 (段階増額積立方式) (月額金額) 円/月・㎡																																	
賃貸化住戸 (割合) <input type="checkbox"/> 0% <input type="checkbox"/> 1~5% <input type="checkbox"/> 6~10% <input type="checkbox"/> 11~15% <input type="checkbox"/> 16~20% <input checked="" type="checkbox"/> 20%超	修繕積立金の収納率 <input type="checkbox"/> 30%未満 <input type="checkbox"/> 30~49% <input type="checkbox"/> 50~69% <input type="checkbox"/> 70~89% <input type="checkbox"/> 90~99% <input checked="" type="checkbox"/> 100%																																	
総会の開催 年1回以上の開催 総会の議事録の有無 総会の出席率 <input type="checkbox"/> 50%未満 <input type="checkbox"/> 50~69% <input checked="" type="checkbox"/> 70~89% <input type="checkbox"/> 90~99% <input type="checkbox"/> 100%	金融機関からの借入																																	
	滞納者に対するルール																																	
	財務状況書類の整備 管理費会計と修繕積立金会計を分けて管理 貸借対照表・財産目録 (管理組合法人の場合)																																	
建物の維持・修繕に関すること																																		
大規模な修繕工事の実績・予定	修繕履歴の管理																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">項目</th> <th colspan="3">実績</th> <th rowspan="2">実施予定</th> </tr> <tr> <th>有無</th> <th>直近実施年</th> <th>実施回数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>外壁改修</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>屋上防水等</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>給水管更新等</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>排水管更新等</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>鉄部塗装</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	項目	実績			実施予定	有無	直近実施年	実施回数	外壁改修					屋上防水等					給水管更新等					排水管更新等					鉄部塗装					長期修繕計画 有無 (国のガイドラインに沿ったもの) 作成・更新年 計画期間 年間 年~ 年 耐震性能 (1981年5月31日に以前に建築確認を受けたマンションのみ) 耐震診断 耐震改修 法定点検の実施 建築基準法 (対象規模以下の場合無記入) 消防法
項目		実績				実施予定																												
	有無	直近実施年	実施回数																															
外壁改修																																		
屋上防水等																																		
給水管更新等																																		
排水管更新等																																		
鉄部塗装																																		
設計図書																																		



### 3.1.4 管理不全マンションへの対応

#### (2) 行政による対応

#### 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<sup>(81)</sup>。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<sup>(82)</sup>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。
- 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<sup>(83)</sup>。
- 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<sup>(84)</sup><sup>(85)</sup><sup>(86)</sup>、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<sup>(87)</sup>。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。
- 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<sup>(88)</sup><sup>(89)</sup>。
- 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<sup>(90)</sup>。

(81): 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(国土交通省調査)【参考資料集93頁】

(82): 除却の行政代執行が行われたマンションの事例【参考資料集94頁】

(83): 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【参考資料集95頁】

(84): 地方公共団体によるマンションの管理状況の届出制度【参考資料集96頁】

(85): 名古屋市のマンション管理状況届出制度(名古屋市)【参考資料集97頁】

(86): 神戸市のマンション管理状況届出制度(神戸市)【参考資料集98頁】

(87): 京都市のマンション管理支援の取組(京都市)(第1回今後のマンション政策のあり方に関する検討会)

(88): マンション管理適正化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【参考資料集100頁】

(89): 助言・指導及び勧告を行う場合の判断基準の目安【参考資料集101頁】

(90): マンション政策に係る行政の取組み体制【参考資料集103頁】



■ 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）

（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の区分所有者等。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っては、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ときは、当該管理組合の管理者等に対し、マンション管理適正化指針に即したマンションの管理を行うよう**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百二十七号）（抄）

（特定空家等に対する措置）

第14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的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けて、**除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的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けて、**その勧告に係る措置をとることを命ずることができる**。

4～15 （略）

（参考）助言・指導、勧告、命令の実績（令和4年3月31日時点 国土交通省・総務省調査（ ）内は市区町村数）

	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)

- 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」を定めたところ（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な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
- ・ 修繕積立金が積みたてられていない

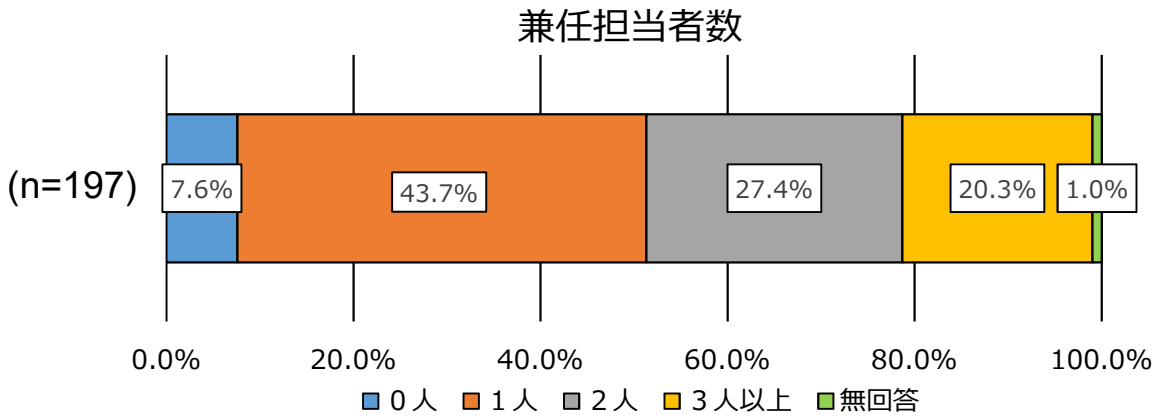
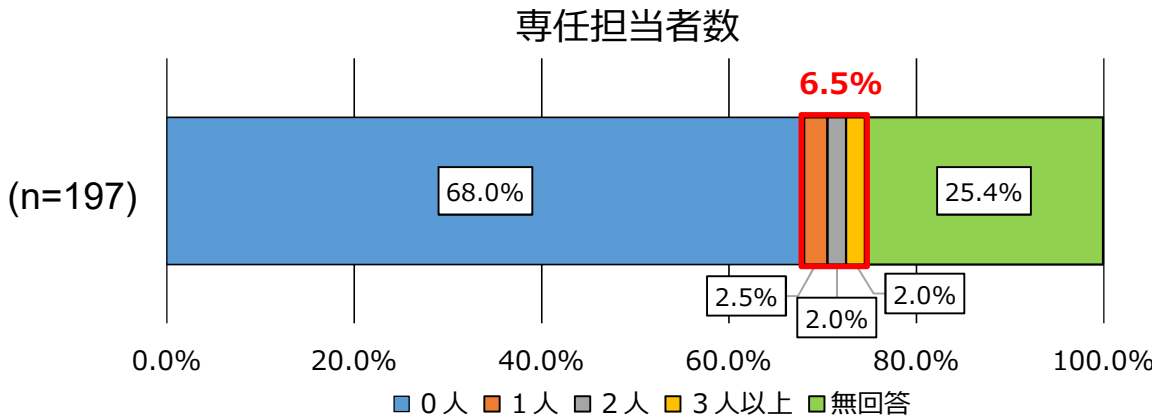
### 【管理者等に求める措置の具体例】

- ・ 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
- ・ 国交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

# 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。



## 3.1 マンションの管理の適正化

### 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。
- 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。

### <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。
- 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<sup>(91)</sup>の充実化に係る検討を行う。
- 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。
- 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<sup>(92)</sup>。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。
- 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。

(91):「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(令和3年11月(最終改正令和5年4月))」(国土交通省)

(92): 市とNPO法人など関係団体との連携による取組(名古屋市ホームページ、横浜市管理適正化推進計画、NPO法人横浜マンション管理組合ネットワークホームページ)【参考資料集104頁】

## 3.1 マンションの管理の適正化

### 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。
- 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。

### <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。
- 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<sup>(91)</sup>の充実化に係る検討を行う。
- 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。
- 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<sup>(92)</sup>。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。
- 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。

(91):「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(令和3年11月(最終改正令和5年4月))」(国土交通省)

(92): 市とNPO法人など関係団体との連携による取組(名古屋市ホームページ、横浜市管理適正化推進計画、NPO法人横浜マンション管理組合ネットワークホームページ)【参考資料集104頁】

○ 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）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、工事監理までのサポート

## 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



【出典】名古屋市HP <https://www.city.nagoya.jp/jutakutoshi/page/0000150312.html>  
 横浜市マンション管理適正化推進計画 <https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/sien/manshon/tekisei.html>  
 特定非営利活動法人横浜マンション管理組合ネットワークHP <https://hamakan-net.com/mtouroku/>



### 3.1.5 管理組合役員の担い手不足

#### 現 状

- 管理組合の意思決定機関は総会であり、管理規約や長期修繕計画の作成や見直し、修繕積立金の積立額の引き上げ等の事項を決議するが、マンション標準管理規約においては総会で決定する議案は理事会で先立って決議されることが求められている。
- 管理組合の運営を担う役員（理事等）のなり手が不足し、理事会の機能が低下した場合、マンションの管理不全化につながる可能性が懸念される。国土交通省の調査によると、管理組合の役員を引き受けない理由としては、「高齢化」や「何をしたらよいかわからない」との回答が多く挙げられている<sup>(93)</sup>。
- また、一般的に、役員は1～2年で交代となるが、検討内容が引き継がれず、後任役員が苦勞するケースや、既に決定したことが実行されないケースも存在するとの指摘がある。
- 一部の地方公共団体では、管理組合の理事を対象に、理事の役割や心得、組合運営の基礎知識を内容とするセミナーを開催している<sup>(94)</sup>。

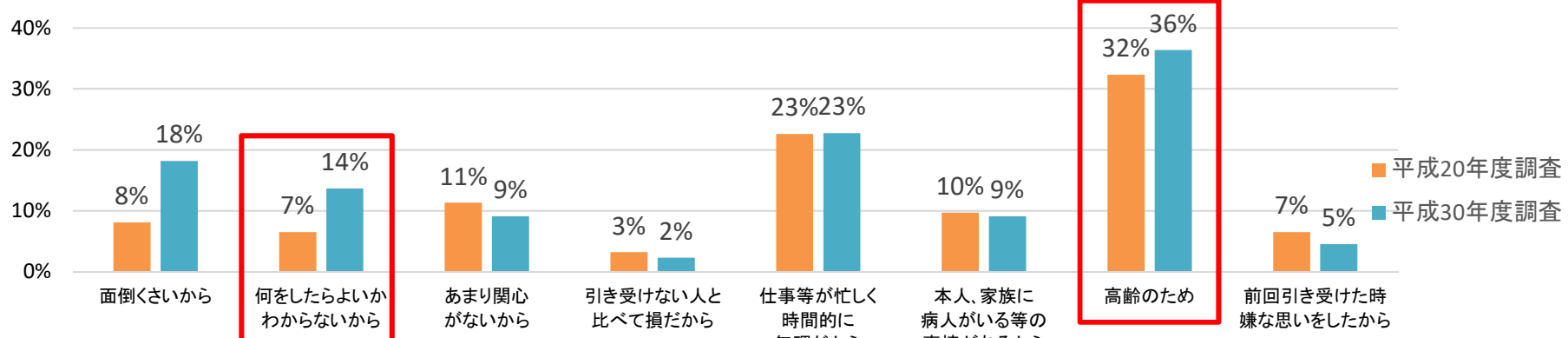
(93): 管理組合の役員を引き受けない理由等(マンション総合調査、平成28年度マンション管理適正化に関する調査検討業務)(国土交通省)【参考資料集105】

(94): 地方公共団体による管理組合の役員を対象としたセミナー【参考資料集106頁】

# 管理組合の役員を引き受けない理由等

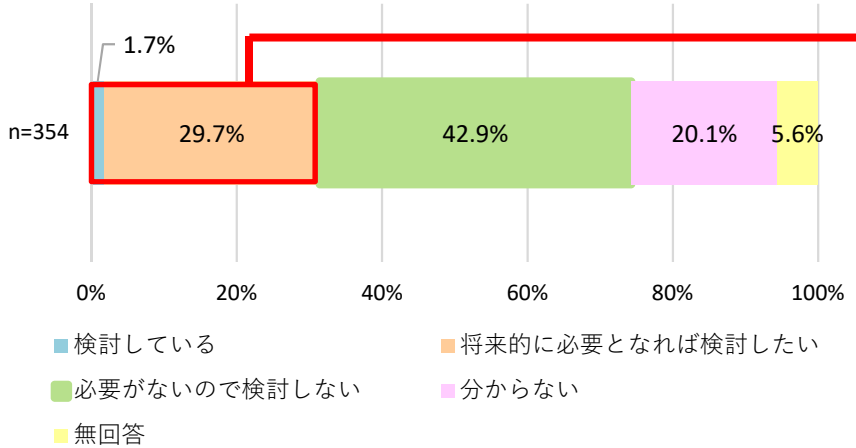
○ 現在役員を務めていない区分所有者に対し、役員への就任要請があった場合の対応を聞いた調査において、「引き受けない」と回答した理由としては「高齢のため」が最も多く、「何をしたらよいかわからない」と答えた管理組合も一定数あった。

管理組合の役員を引き受けない理由（重複回答）



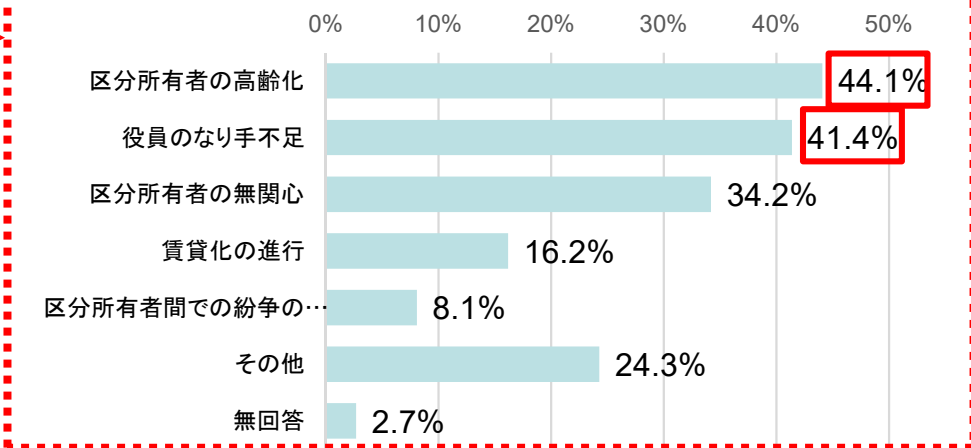
【出典】平成20年度、平成30年度マンション総合調査

外部役員の利用意向



【出典】国土交通省「平成28年度マンションの管理適正化に関する調査検討業務」

外部役員を選任を検討する理由（複数回答）



【出典】国土交通省「平成28年度マンションの管理適正化に関する調査検討業務」

### 3.1.5 管理組合役員の担い手不足

#### 現 状

- 管理組合の意思決定機関は総会であり、管理規約や長期修繕計画の作成や見直し、修繕積立金の積立額の引き上げ等の事項を決議するが、マンション標準管理規約においては総会で決定する議案は理事会で先立って決議されることが求められている。
- 管理組合の運営を担う役員（理事等）のなり手が不足し、理事会の機能が低下した場合、マンションの管理不全化につながる可能性が懸念される。国土交通省の調査によると、管理組合の役員を引き受けない理由としては、「高齢化」や「何をしたらよいかわからない」との回答が多く挙げられている<sup>(93)</sup>。
- また、一般的に、役員は1～2年で交代となるが、検討内容が引き継がれず、後任役員が苦勞するケースや、既に決定したことが実行されないケースも存在するとの指摘がある。
- 一部の地方公共団体では、管理組合の理事を対象に、理事の役割や心得、組合運営の基礎知識を内容とするセミナーを開催している<sup>(94)</sup>。

(93): 管理組合の役員を引き受けない理由等(マンション総合調査、平成28年度マンション管理適正化に関する調査検討業務)(国土交通省)【参考資料集105】

(94): 地方公共団体による管理組合の役員を対象としたセミナー【参考資料集106頁】

- 一部の地方公共団体においては、管理組合の役員を対象とするセミナーや講座等を開催している。

## 江東区

### ○江東区マンション管理セミナー

対象：  
マンション管理組合の理事に初めてなる者等

内容：  
管理組合の役割、理事の仕事、外壁等の修繕・建物設備（給排水管やエレベーター等）の基礎知識 等



【出典】東京都マンション管理士会城東支部のホームページより引用

## 八王子市

### ○分譲マンション管理セミナー

対象：  
マンション管理組合役員や区分所有者等

内容：  
管理組合の組織、役員の役割と心得、地方公共団体の取組み、法令に基づく制度 等

## 広島市

### ○分譲マンション管理運営講座

内容：  
・管理組合運営の基礎知識（法令や標準管理規約の定め等）  
・長期修繕計画の更新時期及びその必要性  
・大規模修繕工事の準備から契約、工事完了に至るまでの流れ 等

【出典】各市のホームページより引用

## 3.1 マンションの管理の適正化

### 現 状(つづき)

- 近年、管理組合役員の担い手不足などを背景として、管理業務を受託している管理業者が、当該マンションの管理者として選任されている事例が増加<sup>(95)</sup><sup>(96)</sup>している。
- 国土交通省の調査によると、管理業者が管理者に選任されているケースのうち、半数程度の管理業者について、管理者としての契約を結んでおらず、また、管理業者が大規模修繕工事を受注することがあるとされている。また、多くの場合において、管理組合保管口座の通帳と印鑑を同一の社で保管している実態がある<sup>(97)</sup>。
- 2016年のマンション標準管理規約の改正では、利益相反取引の防止に係る規定が設けられるとともに、外部専門家を活用した場合の留意点等を示したガイドライン<sup>(98)</sup>を策定したものの、これらの措置は、管理業者が管理者となる場合を念頭に置いていない。また、マンション管理業者が管理者等に選任された場合においてもマンション管理適正化法が適用される<sup>(99)</sup>が、法が適用される具体的なケースが周知徹底されていない。

※ 管理者型のマンション管理が多く採られているドイツやフランスでは、管理者に関する資格制度が存在する<sup>(100)</sup>。

(95):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(一社)マンション管理業協会」(2020~2022年度))【参考資料集107頁】

(96):一般的な管理組合方式と管理業者が管理者になる方式の比較(イメージ)【参考資料集108頁】

(97):管理業者が管理者となる場合の管理状況(国土交通省調査)【参考資料集109頁】

(98):外部専門家の活用ガイドライン(平成29年6月)の概要(国土交通省)【参考資料集110頁】

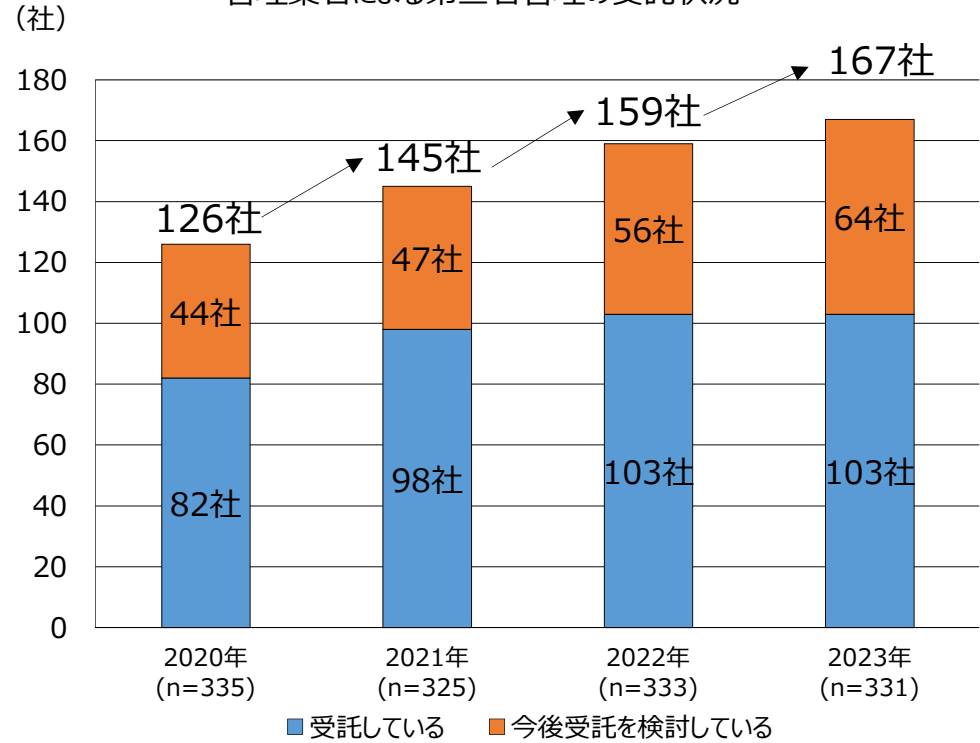
(99):「マンションの管理の適正化の推進に関する法律の施行について」(国動総第51号平成13年7月31日)

(100):区分所有建物の管理制度(フランス・ドイツ)(マンション区分所有法制の国際比較(鎌野邦樹編)・マンション学第46号「ドイツ法における管理者制度」(土居俊平))、マンション学第46号「フランスのマンション管理制度」(吉井啓子)【参考資料集113頁】

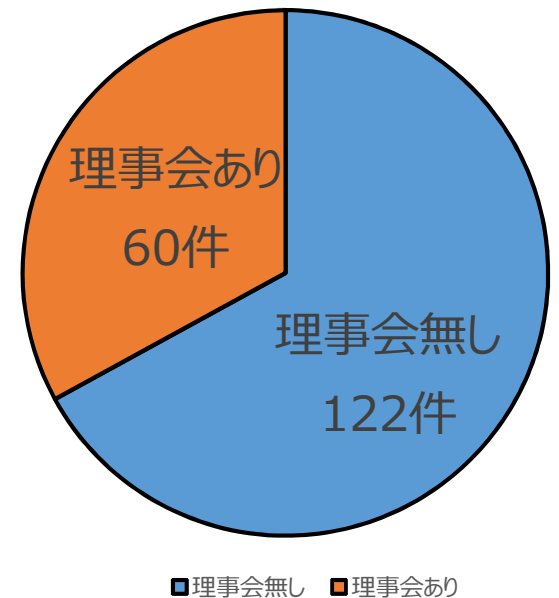
# 管理業者による第三者管理の状況

- 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。

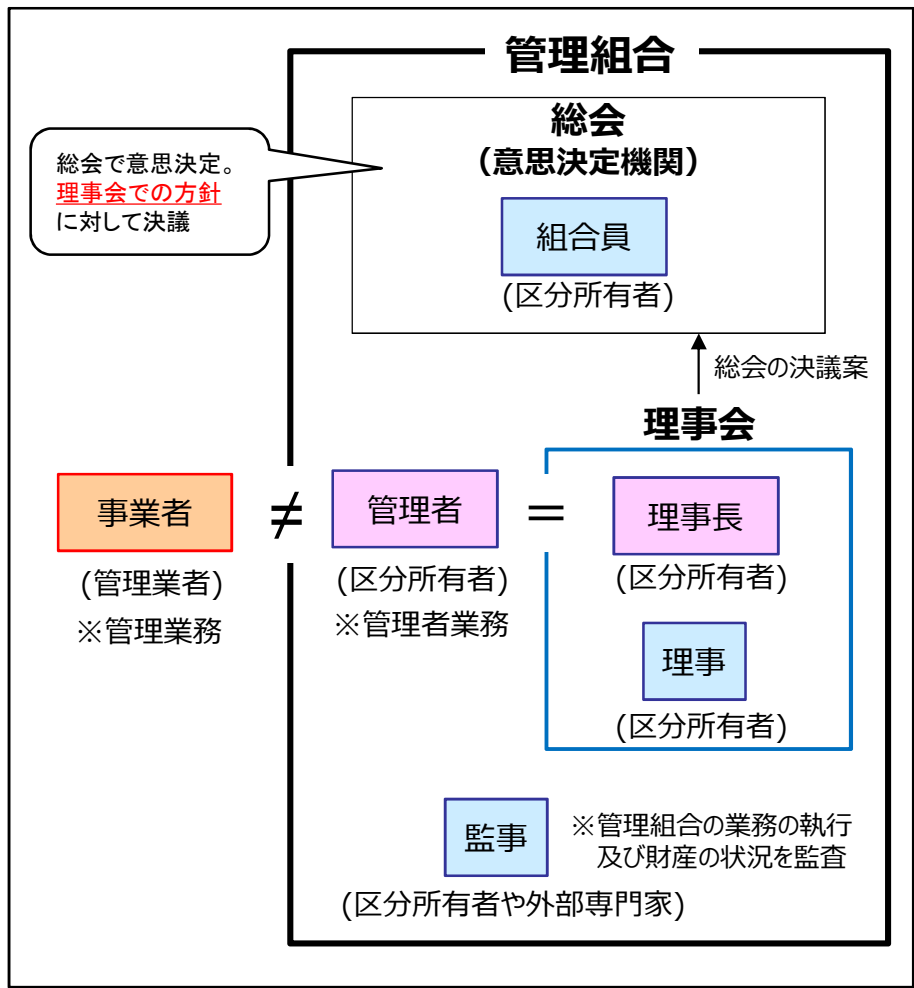
【出典】マンション管理業協会「マンション管理トレンド調査」2020～2023年度をもとに国土交通省が作成。



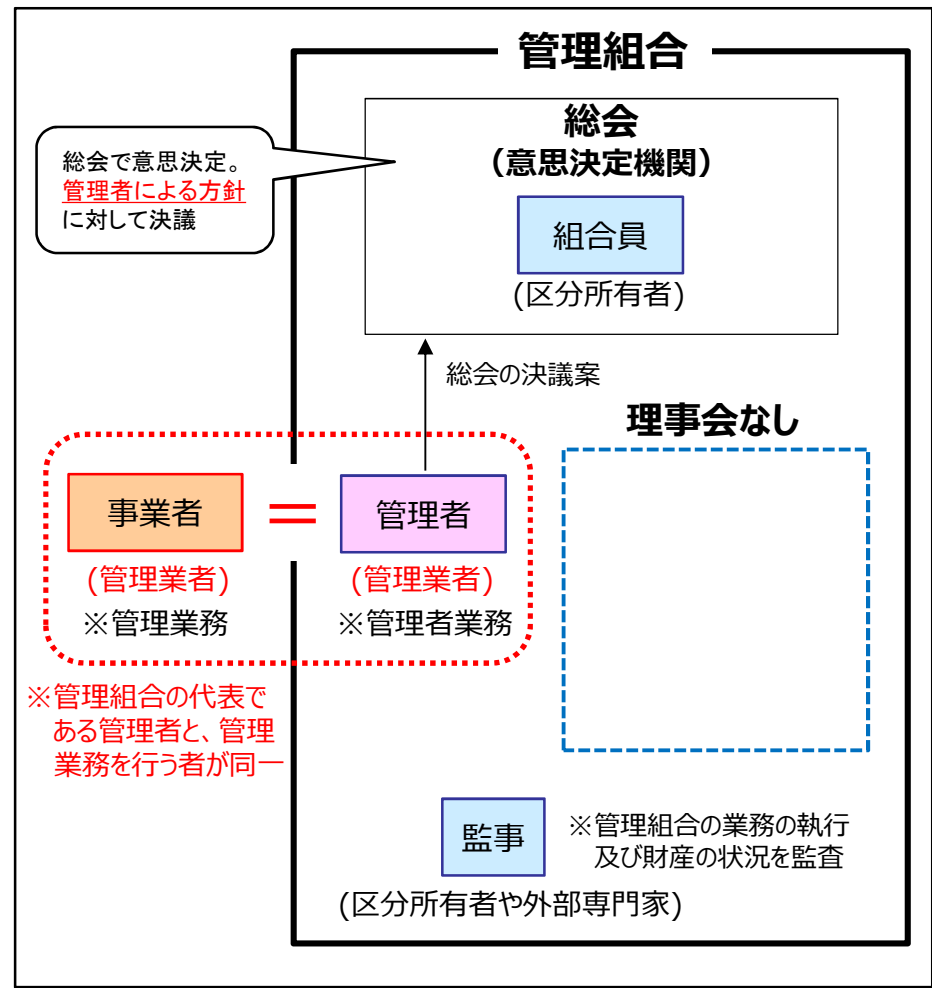
# 一般的な管理組合方式と管理業者が管理者になる方式の比較(イメージ)

- 理事会がある場合、総会に諮る議案は事前に区分所有者で構成される理事会で審議・決定された後、総会に上程され、管理組合としての意思決定がなされる。
- 一方で、理事会がない場合は、管理者 (= 管理業者) が決めた方針が総会決議の対象となる。

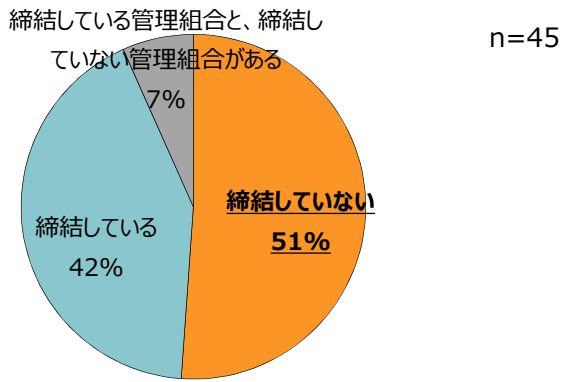
一般的な管理組合方式のイメージ (理事会あり)



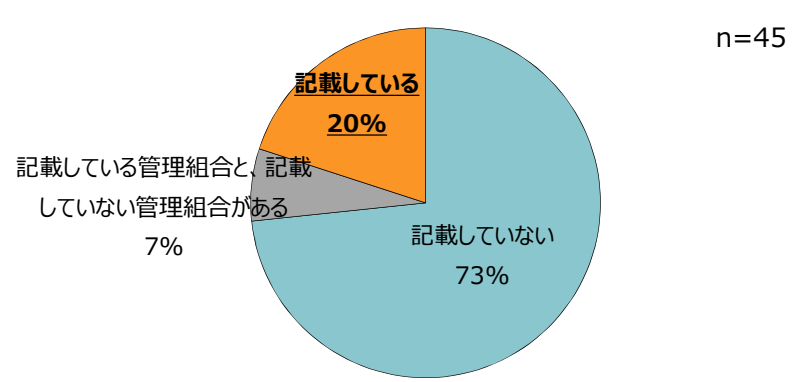
管理業者が管理者になる方式のイメージ (理事会なしの場合)



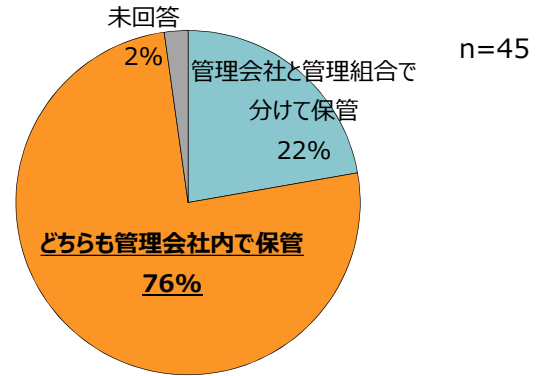
## 管理者としての契約の締結状況



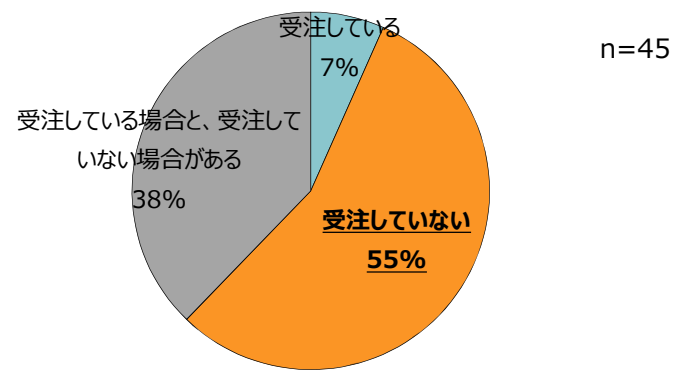
## 管理規約における管理者の固有名詞の記載状況



## 管理組合保管口座の通帳及び印鑑の保管状況



## 大規模修繕工事等の受注状況



### ■ 利益相反に留意した取組事例

- 管理者となっている管理業者において、利益相反を防止する観点から、管理組合の利益を不当に害するおそれのある行為に対して、管理者業務を実施している部署とは異なった部署で内部監査を実施
- 総会の決議を、管理者に委任できないよう議決権行使書を用いることとしている
- 管理者が自社に工事等を発注する場合、監事による承認を必要としたり、総会でその旨を報告した上で発注に関する決議を諮っている

## 3.1 マンションの管理の適正化

### 現 状(つづき)

- 近年、管理組合役員の担い手不足などを背景として、管理業務を受託している管理業者が、当該マンションの管理者として選任されている事例が増加<sup>(95)</sup><sup>(96)</sup>している。
- 国土交通省の調査によると、管理業者が管理者に選任されているケースのうち、半数程度の管理業者について、管理者としての契約を結んでおらず、また、管理業者が大規模修繕工事を受注することがあるとされている。また、多くの場合において、管理組合保管口座の通帳と印鑑を同一の社で保管している実態がある<sup>(97)</sup>。
- 2016年のマンション標準管理規約の改正では、利益相反取引の防止に係る規定が設けられるとともに、外部専門家を活用した場合の留意点等を示したガイドライン<sup>(98)</sup>を策定したものの、これらの措置は、管理業者が管理者となる場合を念頭に置いていない。また、マンション管理業者が管理者等に選任された場合においてもマンション管理適正化法が適用される<sup>(99)</sup>が、法が適用される具体的なケースが周知徹底されていない。  
※ 管理者型のマンション管理が多く採られているドイツやフランスでは、管理者に関する資格制度が存在する<sup>(100)</sup>。

(95):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(一社)マンション管理業協会」(2020~2022年度))【参考資料集107頁】

(96):一般的な管理組合方式と管理業者が管理者になる方式の比較(イメージ)【参考資料集108頁】

(97):管理業者が管理者となる場合の管理状況(国土交通省調査)【参考資料集109頁】

(98):外部専門家の活用ガイドライン(平成29年6月)の概要(国土交通省)【参考資料集110頁】

(99):「マンションの管理の適正化の推進に関する法律の施行について」(国動総第51号平成13年7月31日)

(100):区分所有建物の管理制度(フランス・ドイツ)(マンション区分所有法制の国際比較(鎌野邦樹編)・マンション学第46号「ドイツ法における管理者制度」(土居俊平))、マンション学第46号「フランスのマンション管理制度」(吉井啓子)【参考資料集113頁】

- 「外部専門家の活用ガイドライン」は、管理組合が第三者管理方式を検討するにあたって参考となるよう、外部専門家の選任方法や留意事項（外部専門家による独断専横行為・利益相反等の防止）等について解説するもの。  
※ ガイドラインでは、主に「理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型」を想定して記載。

## ■ ガイドラインで示されている候補者の選任方法と留意事項の例

- 相談会・専門家団体を通じて接点をもった者や、従前より顧問契約を結んでいた者から、候補者をピックアップ。
- まずは顧問契約やコンサルタント業務等の形の支援を受け、その過程で信頼関係を構築できると判断でき、かつ、理事長就任の必要性が高いと判断されれば、導入。
- 総会決議で、選任、契約、報酬、関係規定（規約・細則等）を決定。

### 留意事項の例

- ◆ **外部専門家による独断専横的行為・利益相反等の防止**
- **外部専門家に対する監視体制の構築**
  - ・ 理事会への定期書面報告（チェック）、派遣元の事務所による内部監査等
- **外部専門家の権限の制限**
  - ・ 外部専門家には理事会での議決権を与えないこと、一定金額以上の契約の理事会承認必須化
- **解任を可能としておくための対応**
  - ・ 管理規約条文における（理事長）固有名詞の排除、解任に向けた総会の招集要件の1/5→1/10等の緩和、業務引継ぎの義務付け
- **外部管理者と管理組合の利益相反への対応**
  - ・ 利益相反取引の報告・承認手続き、リベートの收受等の禁止（違約金も規定）
- ◆ **金銭の保全措置**
- **口座の適切な管理**
  - ・ 派遣元による銀行印の保管、理事長印と銀行印の分離、キャッシュカードの作成禁止、理事長1人で現金化が困難な方式で修繕積立金を運用
- **出納業務の不実施**
  - ・ 出納業務の対象外化、現金取扱禁止
- **適切な財産管理状況の把握**
  - ・ 通帳・会計帳簿の原本の監事による定期確認
- **保険・補償**
  - 【過失】
    - ・ 賠償責任保険への加入
  - 【故意】
    - ・ 派遣元事務所による補償
    - ・ 資格者団体等による保険等

# 区分所有建物の管理制度(フランス・ドイツ)

- マンション管理制度を国際比較すると、ドイツやフランスにみられる形態である管理者型と、アメリカ・カナダにおいてみられる形態である理事会型が存在する。
- 我が国のマンション管理は、その多くが理事会型で行われているが、理事会を廃止して第三者が管理者となる形の管理形態が採られているマンションも存在している。

## ドイツにおける区分所有法制の定め（管理者に係るもの）

### 管理者

- 建物の管理にあたっては、住居所有権者によって管理のための団体が構成され、当該団体の権利能力は確保されているが、実際の管理は管理業者が管理者となって管理の実務を担うのが一般的。
- 管理者は住居所有権者の集会決議によって選任・解任され、任期は5年を超えることができない（再任は可能）  
※ 法律上、管理者の選任を排除することはできない（＝全員合意で「管理者を置かない」とすることはできない）
- 管理者の解任は「重大な事由」がある場合に可能とされており、代表的な事例としては、管理者が独断的に契約を締結すること、管理者の行為と不動産業者としての事業活動との利益衝突、決算書の閲覧拒否や年間決算の提出の遅延などが該当することが指摘されている。
- 管理者は、住居居住権者の決議に先立ち、収入と支出の見込みを含んだ予算案や決算案を作成し、また、維持準備金の積み立ての状況等を含んだ財産状況報告書を作成しなければならないとされている。
- 管理者については、その質を確保するため、新たに認証制度が設けられた  
※ 商工会議所が実施する試験により、管理者としての活動に必要な法的・商事的・技術的知識を備えていることを認証

### 管理顧問会

- 管理者の職務執行を監督する機関として、住宅所有権者から選任された者による管理顧問会がある（設置は任意）
- 予算や決算、収支計算や費用の見積もりについては、住居所有権者集会の決議の前に、管理顧問会が検査し、意見を付すこととされている。

## フランスにおける区分所有法制の定め（管理者に係るもの）

### 管理者

- 総会決議の執行は管理組合の必置機関である管理者に委ねられている（管理者の設置は全区分所有者の議決権の過半数とされている（絶対的多数決事項））
- 通常、この管理者には不動産管理の職業許可状（carte professionnelle）を有する不動産管理の専門家が就任し、管理者は専門家民事責任保険に加入することが求められている（多くは家族経営の小規模な業者とのこと）。  
※ 区分所有不動産の管理は複雑かつ多岐にわたるため、専門知識が必要とされることから、管理者になろうとする区分所有者は少ないとのこと
- 管理者は、管理組合との間で管理者委託契約（contrat de syndic）と呼ばれる委任契約を締結。管理者に付与された権限は、規約事項、総会決議の執行、契約の締結、建物の管理・保全に必要な作業の実施、会計計算書・予算書の作成と総会への提出、訴訟における管理組合の代表など

### 理事会

- 管理者の管理業務執行を補佐するものとして、管理組合に理事会が設置される（非常に小規模な建物を念頭に、理事会を置かない旨を議決することは可能）
- 理事会は複数名の理事（区分所有者から選ばれることが一般的）から構成されるが、監督者としての公正さを確保するため、管理者および管理者の親族や従業員は就任できず、理事会代表者（理事長）が管理者となることはない。
- 理事会には管理者が作成した予算決算書を総会前にチェックするなどの管理者の監督機関としての役割があり、これが重要との指摘がある。また、区分所有不動産の管理に関するいっさいの書類について、管理者から提出を受けることができる。
- 管理者の選任についても大きな役割を果たしており、管理者の選任にあたり、理事会が集会に提出するために複数の管理者委託契約の見積もりを取ることでされている。



## 3.1 マンションの管理の適正化

### 課題

- 区分所有者の高齢化の進行に伴い、今後管理組合役員の担い手不足がより顕在化するおそれがある。
- 区分所有者の責任として果たす必要がある管理組合役員の就任について、その業務内容や事務処理方法が理解できないがゆえに就任を拒む区分所有者が一定数存在する。
- 管理業者が管理者となる場合について、留意点などを示したガイドラインが存在しない。

### <今後の施策の方向性>

- (公財)マンション管理センターが作成したマニュアル等を活用した区分所有者が果たすべき責務の周知に加え、区分所有者や理事等を対象にしたノウハウ集の整備やセミナーの開催を推進する。
- 管理業者が管理者となる場合に適用されるマンション管理適正化法に係る解釈・運用について明確化し周知徹底するとともに、管理業者等が管理者となる場合の実態等の把握を進め、マンション管理業の所管部署とも連携する形で、留意事項などを示したガイドラインの整備や、監事の設置など望ましい体制整備についてマンション標準管理規約等における手当ての検討を行う。また、これらの措置の効果等を見極めつつ、管理業者が管理者となる場合の制度的措置の必要性についても検討を行う。

## 3.1 マンションの管理の適正化

### 課題

- 区分所有者の高齢化の進行に伴い、今後管理組合役員の担い手不足がより顕在化するおそれがある。
- 区分所有者の責任として果たす必要がある管理組合役員の就任について、その業務内容や事務処理方法が理解できないがゆえに就任を拒む区分所有者が一定数存在する。
- 管理業者が管理者となる場合について、留意点などを示したガイドラインが存在しない。

### <今後の施策の方向性>

- (公財)マンション管理センターが作成したマニュアル等を活用した区分所有者が果たすべき責務の周知に加え、区分所有者や理事等を対象にしたノウハウ集の整備やセミナーの開催を推進する。
- 管理業者が管理者となる場合に適用されるマンション管理適正化法に係る解釈・運用について明確化し周知徹底するとともに、管理業者等が管理者となる場合の実態等の把握を進め、マンション管理業の所管部署とも連携する形で、留意事項等を示したガイドラインの整備や、監事の設置など望ましい体制整備についてマンション標準管理規約等における手当ての検討を行う。また、これらの措置の効果等を見極めつつ、管理業者が管理者となる場合の制度的措置の必要性についても検討を行う。

### 3.1.6 定期借地権マンションの今日的評価

#### 現 状

- 定期借地権マンションは1990年代後半から市場に供給されており、所有権型マンションに比べ、一般的には安価、好立地で広い居住面積が確保されたマンションが供給されている<sup>(101)</sup>。
- 定期借地権マンションは、敷地の利用に係る契約終了時に、建物の除却が地主との間で合意されているとともに、一般的には解体費の積み立てを行っていることから、将来にわたって建物の管理不全化が放置されるリスクが少ない点が特徴として挙げられる<sup>(102)</sup>。
- 一方で、定期借地権マンションは所有権型のマンションに比べて供給が少なく、市場において必ずしも広く普及していない。

#### 課 題

- 契約終了時における建物の除却が地主との間で合意されているという点で、将来の管理不全化のリスクが低いという定期借地権マンションの優位性が社会的に評価されていない可能性がある。
- 契約により明け渡しや取り壊し時期が定められていることで、契約期間の終了が近づくにつれて、適正な管理を維持することが困難となるおそれがある。
- 地代改定・徴収、マンションの解体等に対して、管理組合の関与に係るノウハウが整理されていない。
- 定期借地権の契約期間終了後の具体的な対応(除却、借地権の再設定、所有権化など)について、実務上の知見が蓄積されていないため、対応に苦慮する可能性がある<sup>(103)</sup>。

#### <今後の施策の方向性>

- 定期借地権マンションの特徴に対する消費者の評価や、供給にあたっての課題の把握を行う。
- 定期借地権の契約期間中の留意点や、管理組合の関与のあり方、契約期間終了後の具体的な対応について、実務上必要とされるノウハウの整理を行った上で、必要な施策の検討を行う。

(101): 定期借地権マンションの状況((株)東京カンテイ)【参考資料集116頁】

(102): 定期借地権マンションの一般的なメリット・デメリット【参考資料集115頁】

(103): 定期借地権マンションに係る論点【参考資料集118頁】

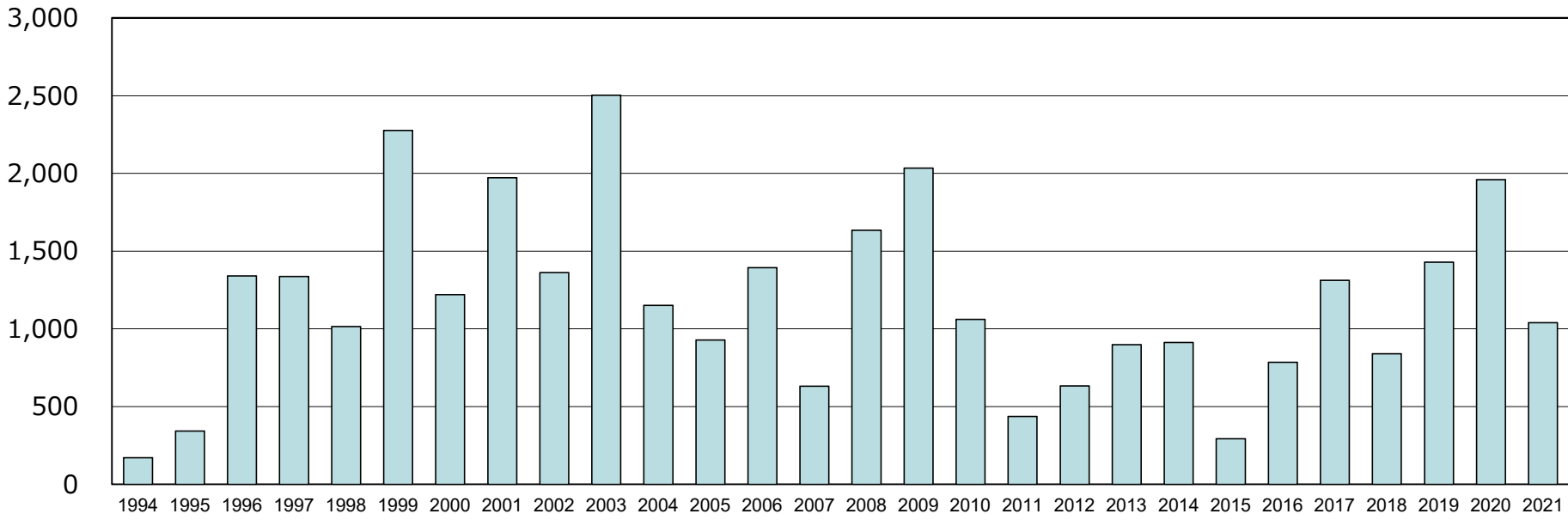
# 定期借地権マンションの状況

- 定期借地権マンションは、1992年に定期借地権が創設して以来、1990年代後半から2000年代にかけて多く供給されており、その後も継続して一定数の供給が行われている。
- 一方で初期に供給された定期借地権マンションは、築30年程度となっており、定期借地権の期間が50年のマンションでは、借地権期間の期限が近づいてきているマンションもある。

定期借地権マンションの新築供給戸数推移

n=614

(戸)



【出典】(株) 東京カンテイのデータをもとに国土交通省で作成。

# 定期借地権マンションの一般的なメリット・デメリット

## ■ 定期借地権について（国土交通省HP「定期借地権の解説」をもとに作成。）

- 平成3年10月に現行の借地借家法が公布され、平成4年8月に施行し、定期借地権が創設。これにより、貸した土地が必ず戻り、期間満了時の立退料も必要なくなり、地主が安心して土地を貸すことができるようになった。具体的には、定期借地権について次の3つの特約を認めた。
  - (1) 契約の更新がない : 定期借地権は、旧法借地と違い契約の更新は一切なく、確実に契約関係が終了する。
  - (2) 建替による借地期間の延長がない : 旧法では、借地人が契約期間の途中で建物を建替えた場合、借地期間が建替えた時点から再度リセットされて契約期間が伸びてしまうという問題があった。定期借地権は、契約期間中に建替えがあっても当初定めた契約期間が満了すれば土地が返ってくることとなった。
  - (3) 建物買取請求権がない : 旧法では、契約期間満了で土地を返す条件として、借地人が保有していた建物を地主に買取を請求できたが、定期借地権はこの建物買取請求ができなくなった。基本のルールは、借地人が建物を取去し土地を原状回復して返還することになる。

借地権		存続期間	利用目的	契約方法	借地関係の終了	契約終了時の建物
定期借地権	一般定期借地権 (借地借家法22条)	50年以上	用途制限なし	公正証書等の書面で行う。 ①契約の更新をしない ②存続期間の延長をしない ③建物の買取請求をしない という3つの特約を定める。	期間満了による	原則として借地人は建物を取り壊して土地を返還する。
	建物譲渡特約付借地権 (借地借家法24条)	30年以上	用途制限なし	30年以上経過した時点で建物を相当の対価で地主に譲渡することを特約する。口頭でも可。	建物譲渡による	[1]建物は地主が買取る [2]建物は取去せず土地を返還する [3]借地人または借家人は継続して借家として住まうことができる。

## ■ 定期借地権型マンションの一般的なメリット・デメリット

メリット	デメリット
<ul style="list-style-type: none"> <li>• マンション購入者は、<u>低価格で好立地なマンション</u>を取得可能。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 区分所有者は、<u>月々の地代や解体費の積立てなどランニングコストが高い</u>。また、<u>契約期日が近づくにつれて売却が難しくなる</u>。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 底地権利者は、<u>契約更新がなく、契約終了時に建物が除却されるため、安心して土地を貸せる</u>。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 底地権利者は、<u>契約期間中は土地の売却ができない</u>。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>最終的に解体されるため、老朽化マンションの残置を防止</u>。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 契約期日が近づくにつれて<u>居住者の管理意識が低下する可能性があり、管理不全化のおそれ</u>。</li> </ul>

### 3.1.6 定期借地権マンションの今日的評価

#### 現 状

- 定期借地権マンションは1990年代後半から市場に供給されており、所有権型マンションに比べ、一般的には安価、好立地で広い居住面積が確保されたマンションが供給されている<sup>(101)</sup>。
- 定期借地権マンションは、敷地の利用に係る契約終了時に、建物の除却が地主との間で合意されているとともに、一般的には解体費の積み立てを行っていることから、将来にわたって建物の管理不全化が放置されるリスクが少ない点が特徴として挙げられる<sup>(102)</sup>。
- 一方で、定期借地権マンションは所有権型のマンションに比べて供給が少なく、市場において必ずしも広く普及していない。

#### 課 題

- 契約終了時における建物の除却が地主との間で合意されているという点で、将来の管理不全化のリスクが低いという定期借地権マンションの優位性が社会的に評価されていない可能性がある。
- 契約により明け渡しや取り壊し時期が定められていることで、契約期間の終了が近づくにつれて、適正な管理を維持することが困難となるおそれがある。
- 地代改定・徴収、マンションの解体等に対して、管理組合の関与に係るノウハウが整理されていない。
- 定期借地権の契約期間終了後の具体的な対応(除却、借地権の再設定、所有権化など)について、実務上の知見が蓄積されていないため、対応に苦慮する可能性がある<sup>(103)</sup>。

#### <今後の施策の方向性>

- 定期借地権マンションの特徴に対する消費者の評価や、供給にあたっての課題の把握を行う。
- 定期借地権の契約期間中の留意点や、管理組合の関与のあり方、契約期間終了後の具体的な対応について、実務上必要とされるノウハウの整理を行った上で、必要な施策の検討を行う。

(101): 定期借地権マンションの状況((株)東京カンテイ)【参考資料集116頁】

(102): 定期借地権マンションの一般的なメリット・デメリット【参考資料集115頁】

(103): 定期借地権マンションに係る論点【参考資料集118頁】



## 定期借地権マンションに係る論点

- 定期借地権マンションに係る論点として、以下が挙げられている（斎藤広子「定期借地権マンションの法的課題と対応」より作成）。
- ① 建物の解体等に関する管理組合の関与について
    - 建物を解体し、更地にして地主に返却することは管理組合の業務ではなく、建物解体及び土地の返却は借地人個人の責任とされているケースがある。
    - 一方で、管理組合の関与を積極的に認め、規約において管理組合の業務として、原状回復や明け渡し、解体準備金の保管を位置づけている例も存在する。
  - ② 地代改定・徴収における管理組合の関与について
    - 定期借地マンションは地主と借地人である区分所有者の借地契約であり、契約上は管理組合は当事者となれない。
    - また、地代の徴収を管理組合が行いどうかについても議論がある。
  - ③ 借地権延長の場合の対応
    - 法的には可能であるものの、借地人全員の合意が必要であり、戸数の多いマンションでは困難性が高い。
    - それを進めるための具体的な手続きや管理組合の関与に関するルールが存在しない。 等

### 3.1.6 定期借地権マンションの今日的評価

#### 現 状

- 定期借地権マンションは1990年代後半から市場に供給されており、所有権型マンションに比べ、一般的には安価、好立地で広い居住面積が確保されたマンションが供給されている<sup>(101)</sup>。
- 定期借地権マンションは、敷地の利用に係る契約終了時に、建物の除却が地主との間で合意されているとともに、一般的には解体費の積み立てを行っていることから、将来にわたって建物の管理不全化が放置されるリスクが少ない点が特徴として挙げられる<sup>(102)</sup>。
- 一方で、定期借地権マンションは所有権型のマンションに比べて供給が少なく、市場において必ずしも広く普及していない。

#### 課 題

- 契約終了時における建物の除却が地主との間で合意されているという点で、将来の管理不全化のリスクが低いという定期借地権マンションの優位性が社会的に評価されていない可能性がある。
- 契約により明け渡しや取り壊し時期が定められていることで、契約期間の終了が近づくにつれて、適正な管理を維持することが困難となるおそれがある。
- 地代改定・徴収、マンションの解体等に対して、管理組合の関与に係るノウハウが整理されていない。
- 定期借地権の契約期間終了後の具体的な対応(除却、借地権の再設定、所有権化など)について、実務上の知見が蓄積されていないため、対応に苦慮する可能性がある<sup>(103)</sup>。

#### <今後の施策の方向性>

- 定期借地権マンションの特徴に対する消費者の評価や、供給にあたっての課題の把握を行う。
- 定期借地権の契約期間中の留意点や、管理組合の関与のあり方、契約期間終了後の具体的な対応について、実務上必要とされるノウハウの整理を行った上で、必要な施策の検討を行う。

(101): 定期借地権マンションの状況((株)東京カンテイ)【参考資料集116頁】

(102): 定期借地権マンションの一般的なメリット・デメリット【参考資料集115頁】

(103): 定期借地権マンションに係る論点【参考資料集118頁】

### 3.1.7 大規模マンション特有の課題への対応

#### 現 状

- 2000年代に入り、超高層のマンション(いわゆるタワーマンション)が多く建設され、一棟の規模が極めて大きく、管理組合の構成員が大人数となるマンションが存在している<sup>(104)</sup>。  
※ 本検討会における超高層マンションとは、20階建て以上のマンションを指すものとして用いている。
- これらの超高層マンションでは入居者の属性の差に由来して、合意形成の困難性があるとの指摘がある。合意形成の円滑化の観点からマンションにおけるコミュニティ形成が重要となってくるが、区分所有者間での交流のきっかけとなるイベント等が開催されていないマンションも確認されている<sup>(105)(106)</sup>。
- 大規模マンションでは、通常規模のマンションと比較して、管理費や修繕積立金など管理組合が取り扱う金額も多額となることや、業務が複雑化することが考えられるが、会計監査や業務監査の体制が、取扱う金額や業務内容に見合っていないとの指摘がある。<sup>(107)</sup>。
- 国土交通省の超高層マンションに関する調査によると、専門家に監査業務を依頼しているケースは限定的となっている<sup>(108)</sup>。
- 超高層マンションは、それ以外のマンションにはあまり見られない特有の設備等\*を有しており、こうした設備のメンテナンス等には高額な費用を要する場合もある<sup>(109)</sup>。一方で、国土交通省が定める「長期修繕計画作成ガイドライン」<sup>(110)</sup>においては、超高層マンション特有の設備項目について必ずしも位置づけがされていない。  
※ 非常用エレベーター、タワーパーキング、内廊下内の空調設備、セントラルヒーティング、スプリンクラー、非常用発電設備、エスカレーターなど

(104): 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】

(105): 超高層マンションにおける合意形成・イベントの開催状況【参考資料集120頁】

(106): マンションにおける総会出席率等【参考資料集121頁】

(107): 大規模マンションにおける管理組合会計の状況【参考資料集122頁】

(108): 超高層マンションにおける管理組合の会計監査【参考資料集123頁】

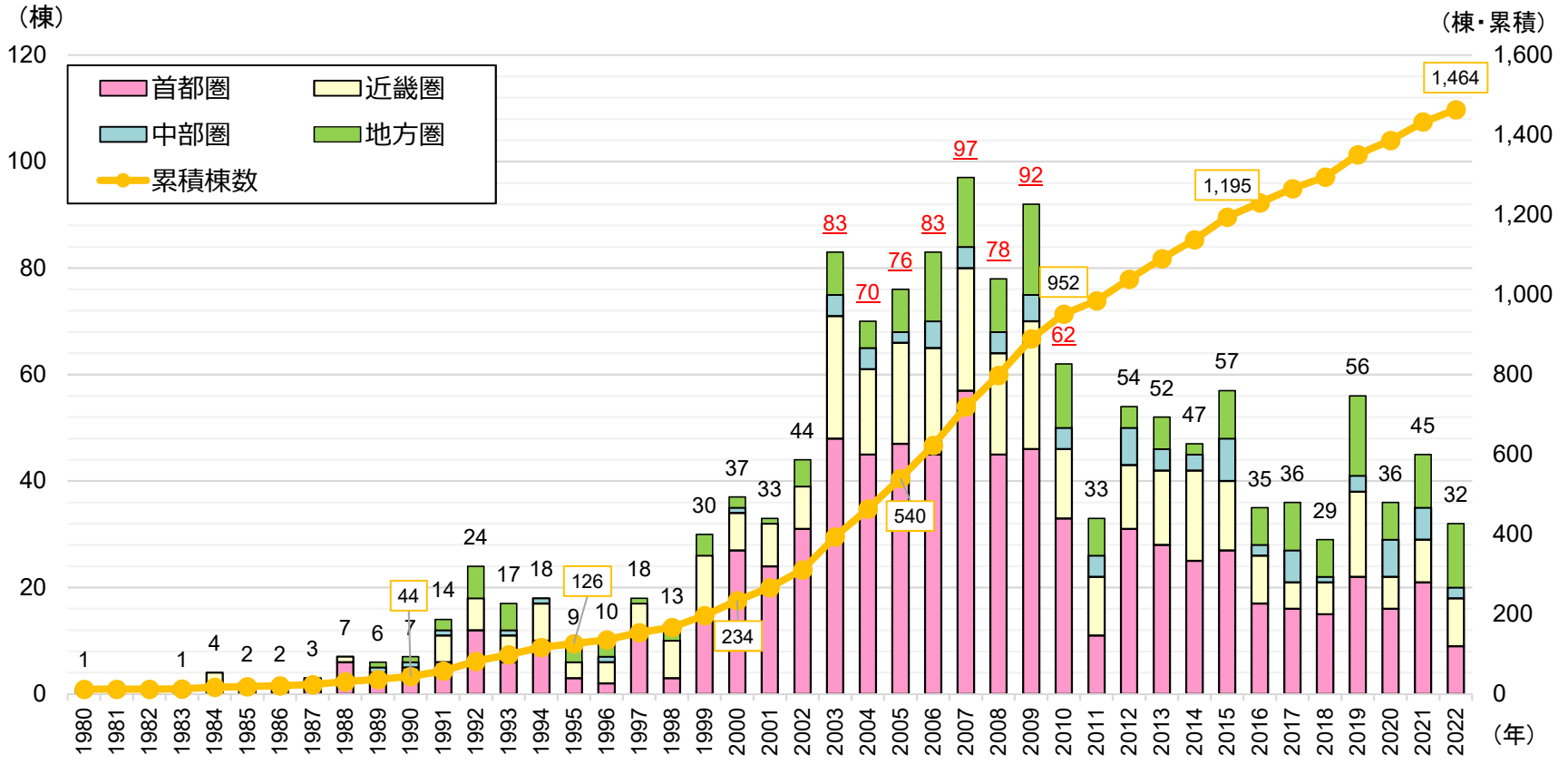
(109): 超高層マンション特有の修繕工事【参考資料集124頁】

(110): 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン、長期修繕計画作成ガイドラインコメント

# 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

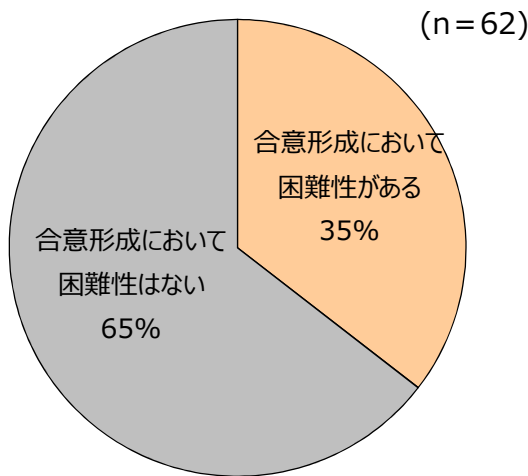


【出典】(株) 東京カンテイ「2022年 タワーマンションのストック数（都道府県）」（2022年12月末時点）

# 超高層マンションにおける合意形成・イベントの開催状況

- 超高層マンションの管理を受託する管理業者に対して実施したアンケート調査によると、超高層マンションにおいて合意形成の困難性があると回答した管理業者の割合は3割程度存在する。
- 具体的なケースを聞き取ったところ、区分所有者の属性の差などに伴う管理意識の相違などを原因として、合意形成が困難と感じているとの意見が寄せられた。
- 防災訓練などのイベントの開催は居住者コミュニティの形成に寄与すると考えられるが、特段のイベントを実施していない超高層マンションも存在している。

超高層マンションの合意形成の困難性の有無



## ■ 合意形成において困難性があると考えた具体的なケース

- ・ 売却目的で保有している区分所有者は特に共用部内装工事を重視する。一方、住居目的（特に永住意識の高い方）は躯体設備の維持管理に主眼を置く。この辺りの価値観の違いによって修繕積立金資金の用途を巡って揉めることが多々ある。
- ・ 超高層マンションでは、個人所有・法人所有、所得や年齢の差、住戸タイプ（ワンルーム～ファミリータイプ）の違いなど、多種多様な属性の区分所有者がいるため、管理に対する意識の差があり、合意形成を図ることが困難になる。
- ・ 投資目的の区分所有者の場合、意思決定において、費用負担は出来るだけ避け、利回りを追求する意見に賛成する傾向にある。
- ・ 一般マンションに比べ、全体的に管理組合運営への参加意識が低い世帯割合が多い傾向が見られると感じる。特別決議事項の承認定足数を充足させることが困難な場合が多い。

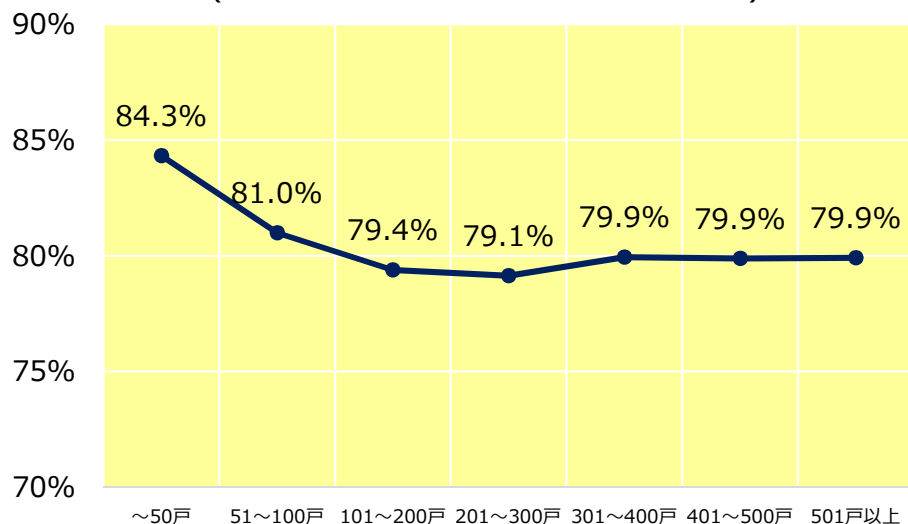
【出典】2023年2月国土交通省アンケート調査

- 東京都下の超高層マンションにおけるイベント開催状況 (n = 101)
  - 【頻度】
    - ・ イベントの実施がない (20)、年に1回 (27)、年に2回 (28)、年に4～9回 (16)、年に10回以上 (10)
  - 【内容】
    - ・ 防災訓練 (61)、クリスマス会 (34)、懇親会 (22)、夏祭り (20)

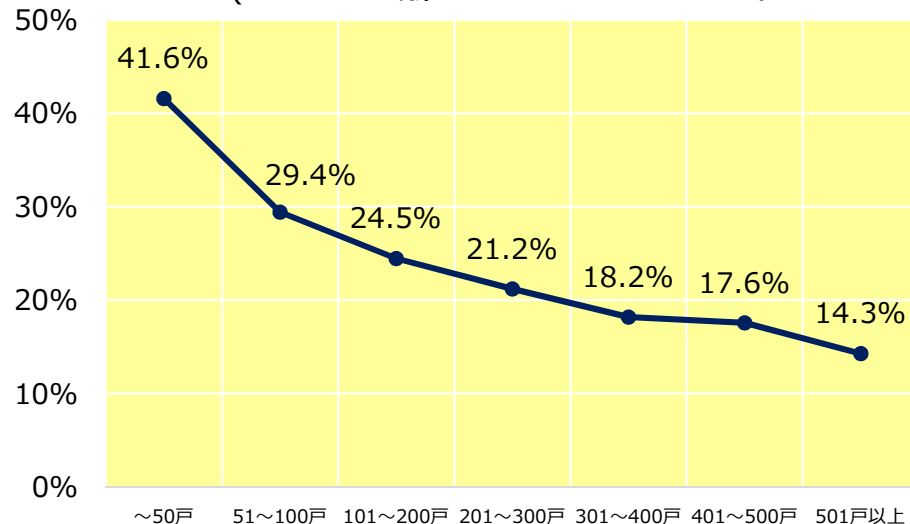
# マンションにおける総会出席率等

- マンションの戸数規模によって総会の出席率（委任状及び議決権行使書提出者を含む。）に優位な差はない。一方で、戸数規模が増えるほど、委任状や議決権行使書の形での総会での意思表示が多く行われている。
- 超高層マンションを対象とした調査では、総会出席率が7割以下のマンションが3割程度存在することが指摘されている。
- 現在の調査結果からは、通常総会における委任状と議決権行使書の比率など、超高層マンションにおける合意形成上の課題は把握できないため、今年度実施するマンション総合調査などで実態を把握したうえで、適切な合意形成のあり方について検討する必要がある。

通常総会への区分所有者の出席率  
(委任状及び議決権行使書提出者を含む)



通常総会への区分所有者の出席率  
(委任状及び議決権行使書提出者を除く)



【出典】平成30年度マンション総合調査

## ○東京都下の超高層マンションにおける総会出席状況（n=101）

総会の出席状況（※）：「50%未満」（10）、「50～69%」（20）、「70～79%」（34）、「80%以上」（35）

※ 委任状・議決権行使書の提出を含む



### 3.1.7 大規模マンション特有の課題への対応

#### 現 状

- 2000年代に入り、超高層のマンション(いわゆるタワーマンション)が多く建設され、一棟の規模が極めて大きく、管理組合の構成員が大人数となるマンションが存在している<sup>(104)</sup>。  
※ 本検討会における超高層マンションとは、20階建て以上のマンションを指すものとして用いている。
- これらの超高層マンションでは入居者の属性の差に由来して、合意形成の困難性があるとの指摘がある。合意形成の円滑化の観点からマンションにおけるコミュニティ形成が重要となってくるが、区分所有者間での交流のきっかけとなるイベント等が開催されていないマンションも確認されている<sup>(105)(106)</sup>。
- 大規模マンションでは、通常規模のマンションと比較して、管理費や修繕積立金など管理組合が取り扱う金額も多額となることや、業務が複雑化することが考えられるが、会計監査や業務監査の体制が、取扱う金額や業務内容に見合っていないとの指摘がある。<sup>(107)</sup>。
- 国土交通省の超高層マンションに関する調査によると、専門家に監査業務を依頼しているケースは限定的となっている<sup>(108)</sup>。
- 超高層マンションは、それ以外のマンションにはあまり見られない特有の設備等\*を有しており、こうした設備のメンテナンス等には高額な費用を要する場合もある<sup>(109)</sup>。一方で、国土交通省が定める「長期修繕計画作成ガイドライン」<sup>(110)</sup>においては、超高層マンション特有の設備項目について必ずしも位置づけがされていない。  
※ 非常用エレベーター、タワーパーキング、内廊下内の空調設備、セントラルヒーティング、スプリンクラー、非常用発電設備、エスカレーターなど

(104): 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】

(105): 超高層マンションにおける合意形成・イベントの開催状況【参考資料集120頁】

(106): マンションにおける総会出席率等【参考資料集121頁】

(107): 大規模マンションにおける管理組合会計の状況【参考資料集122頁】

(108): 超高層マンションにおける管理組合の会計監査【参考資料集123頁】

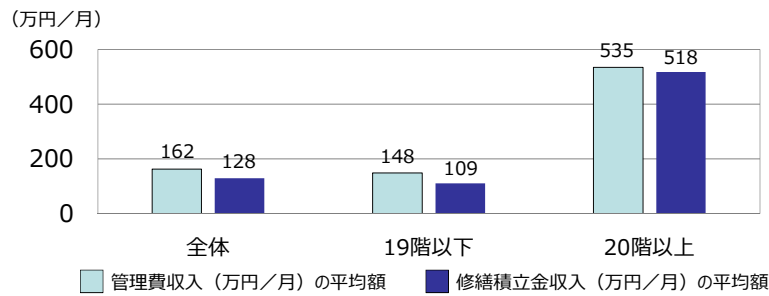
(109): 超高層マンション特有の修繕工事【参考資料集124頁】

(110): 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン、長期修繕計画作成ガイドラインコメント

# 大規模マンションにおける管理組合会計の状況

- 大規模マンションでは、区分所有者数が多いことから、通常規模のマンションと比較して管理組合が管理する金銭（管理費や修繕積立金等）が多額になる。
- また、一定規模以上の管理組合は、投資ファンドと同様の経済実態を有しているにも関わらず、会計監査の体制だけはPTAや町内会と同じとなっているとの指摘がある。

## ■ 管理費又は修繕積立金収入の状況



### ＜管理組合が管理する金銭の規模感＞

大規模マンションにおける1年間の管理費収入及び修繕積立金収入  
 管理費 (約535万円) × 12ヶ月 + 修繕積立金 (約518万円) × 12ヶ月  
 = **約1億3,000万円**

大規模マンションにおける12年間の修繕積立金収入  
 修繕積立金 (約518万円) × 12ヶ月 × 12年間  
 = **約7億5,000万円**

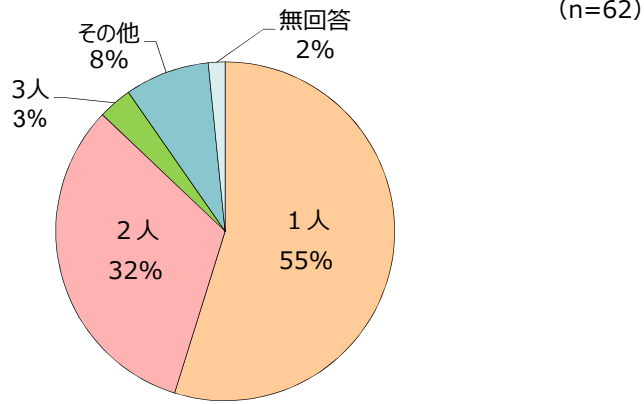
## ■ 管理組合等の会計状況

	PTA・町内会	管理組合 (全部委託)	投資ファンド (任意組合型)	株式会社
年間取引額	数万円～数百万円	数千円～数億円	数千円～数億円	数億円～
財産 (資産) 規模	数万円～数百万円	数千円～数十億円	数千円～数十億円	資本金 5 億円以上
取引の内容	単純	単純	単純	複雑
出納・記帳業務実務者	会計担当理事	管理業者に委託	GP (ファンド運営会社) に委託	経営者に委託
出納・記帳実施者の経理能力	普通	高い	高い	高い
会計監査の性格	任意監査	任意監査	任意監査	法定監査
会計監査実施者	監事	監事	公認会計士又は監査法人	監査役及び公認会計士又は監査法人
会計監査実施者の能力	普通	普通	高い	高い
業務受託者の責任	該当なし	損害賠償責任あり	損害賠償責任あり	損害賠償責任あり
業務受託者の損害賠償能力	該当なし	一般に高い	一般に高い	普通

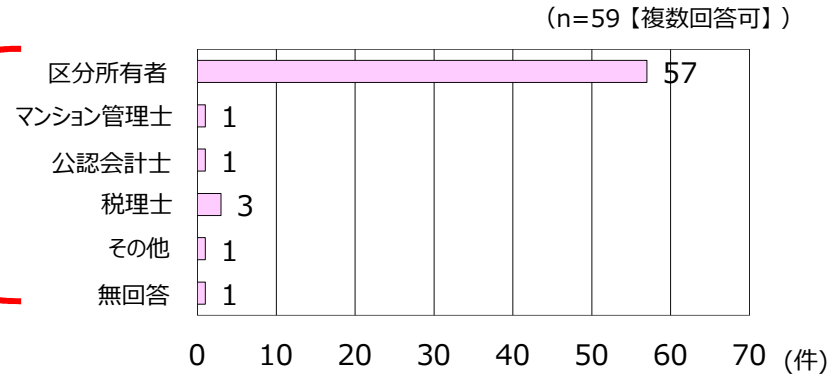
# 超高層マンションにおける管理組合の会計監査

- 超高層マンションに対するアンケート調査によると、管理組合の会計監査は1～2名の監事が行っていることが通例であるが、その監事は、区分所有者であることがほとんどである。
- 公認会計士など、監事以外の外部専門家が会計監査を実施しているケースもあるが、限定的。

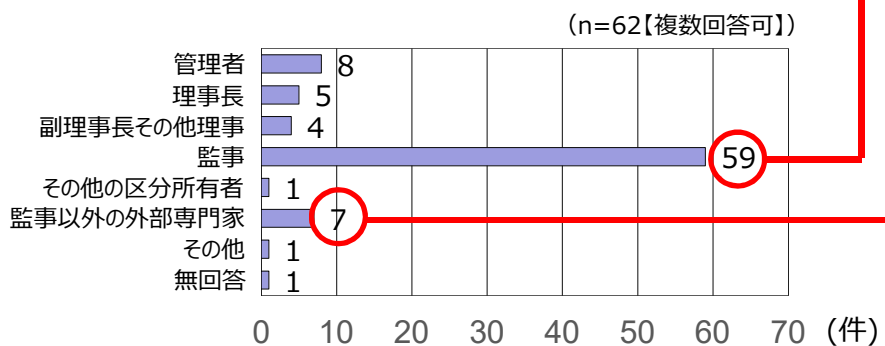
管理組合の財産の管理状況を監査（会計監査）している者の人数



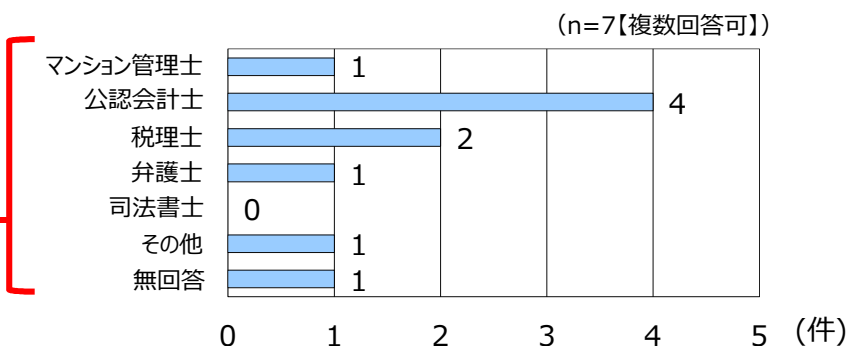
「監事」を担う者の属性



管理組合の財産の管理状況を監査（会計監査）している者



「監事以外の外部専門家」の属性



【出典】2023年2月国土交通省アンケート調査

### 3.1.7 大規模マンション特有の課題への対応

#### 現 状

- 2000年代に入り、超高層のマンション(いわゆるタワーマンション)が多く建設され、一棟の規模が極めて大きく、管理組合の構成員が大人数となるマンションが存在している<sup>(104)</sup>。  
※ 本検討会における超高層マンションとは、20階建て以上のマンションを指すものとして用いている。
- これらの超高層マンションでは入居者の属性の差に由来して、合意形成の困難性があるとの指摘がある。合意形成の円滑化の観点からマンションにおけるコミュニティ形成が重要となってくるが、区分所有者間での交流のきっかけとなるイベント等が開催されていないマンションも確認されている<sup>(105)(106)</sup>。
- 大規模マンションでは、通常規模のマンションと比較して、管理費や修繕積立金など管理組合が取り扱う金額も多額となることや、業務が複雑化することが考えられるが、会計監査や業務監査の体制が、取扱う金額や業務内容に見合っていないとの指摘がある。<sup>(107)</sup>。
- 国土交通省の超高層マンションに関する調査によると、専門家に監査業務を依頼しているケースは限定的となっている<sup>(108)</sup>。
- 超高層マンションは、それ以外のマンションにはあまり見られない特有の設備等\*を有しており、こうした設備のメンテナンス等には高額な費用を要する場合もある<sup>(109)</sup>。一方で、国土交通省が定める「長期修繕計画作成ガイドライン」<sup>(110)</sup>においては、超高層マンション特有の設備項目について必ずしも位置づけがされていない。  
※ 非常用エレベーター、タワーパーキング、内廊下内の空調設備、セントラルヒーティング、スプリンクラー、非常用発電設備、エスカレーターなど

(104): 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】

(105): 超高層マンションにおける合意形成・イベントの開催状況【参考資料集120頁】

(106): マンションにおける総会出席率等【参考資料集121頁】

(107): 大規模マンションにおける管理組合会計の状況【参考資料集122頁】

(108): 超高層マンションにおける管理組合の会計監査【参考資料集123頁】

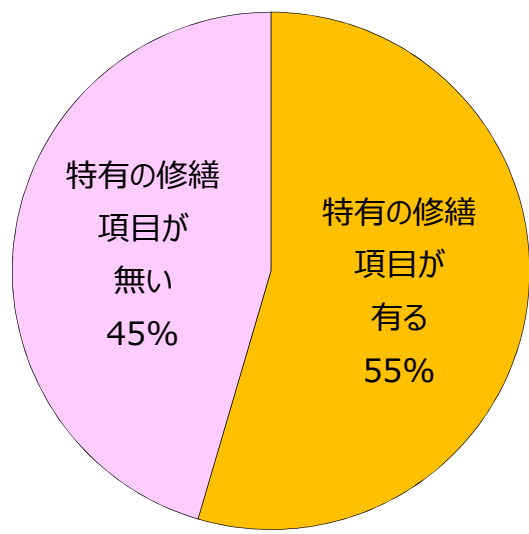
(109): 超高層マンション特有の修繕工事【参考資料集124頁】

(110): 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン、長期修繕計画作成ガイドラインコメント

# 超高層マンション特有の修繕工事

- 超高層マンションに対するアンケート調査によると、一般マンションと比較して、超高層マンション特有の修繕項目があると回答した割合は約5割。具体的には、「非常用エレベーター」、「タワーパーキング」、「内廊下内の空調設備」などが多くあげられている。
- また、こうした特有の工事項目の中には、高額な費用を要するものも存在する。

一般のマンションと比較した  
超高層マンション特有の修繕項目の有無 (n=44)



## ■ 特有の修繕項目の例

非常用エレベーター、タワーパーキング、内廊下内の空調設備、セントラルヒーティング、スプリンクラー、ヘリポート、航空障害灯、非常用発電設備、免震装置、エスカレーター  
など

【出典】2023年2月国土交通省アンケート調査

## 3.1 マンションの管理の適正化

### 課題

- 大規模マンションでは、総会にあたり、委任状又は議決権行使書の行使が多くなっている現状があり、また、超高層マンションでは、イベントなどの交流機会が乏しい現状があるが、これらが管理組合における合意形成に影響を及ぼしている可能性がある。
- 大規模マンションでは取り扱う金額が大きく、業務内容も複雑化するため、監査資料も特に膨大なものになるが、これに対して監査の実施体制が弱い可能性がある。
- 超高層マンションには特有の修繕工事項目が存在するが、必ずしもその費用が長期修繕計画に盛り込まれていないケースがある。

### <今後の施策の方向性>

- 超高層マンションの実態(総会における合意形成、修繕費用の積立、管理費の水準、交流イベントの実施状況など)についてより詳細な調査を実施し、その結果を踏まえ、必要に応じて超高層マンションの管理等に係るガイドラインの整備などを検討する。
- マンションにおける会計・業務監査(特に大規模マンションにおける監査)のあり方について、専門家の活用を念頭に検討を行う。
- 超高層マンション特有の修繕項目及び工事費用の実態の把握を進め、必要に応じて長期修繕計画の作成に関するガイドラインへ反映する。



## 3.1 マンションの管理の適正化

### 課題

- 大規模マンションでは、総会にあたり、委任状又は議決権行使書の行使が多くなっている現状があり、また、超高層マンションでは、イベントなどの交流機会が乏しい現状があるが、これらが管理組合における合意形成に影響を及ぼしている可能性がある。
- 大規模マンションでは取り扱う金額が大きく、業務内容も複雑化するため、監査資料も特に膨大なものになるが、これに対して監査の実施体制が弱い可能性がある。
- 超高層マンションには特有の修繕工事項目が存在するが、必ずしもその費用が長期修繕計画に盛り込まれていないケースがある。

### <今後の施策の方向性>

- 超高層マンションの実態(総会における合意形成、修繕費用の積立、管理費の水準、交流イベントの実施状況など)についてより詳細な調査を実施し、その結果を踏まえ、必要に応じて超高層マンションの管理等に係るガイドラインの整備などを検討する。
- マンションにおける会計・業務監査(特に大規模マンションにおける監査)のあり方について、専門家の活用を念頭に検討を行う。
- 超高層マンション特有の修繕項目及び工事費用の実態の把握を進め、必要に応じて長期修繕計画の作成に関するガイドラインへ反映する。

#### 3.1.8 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)

##### 現 状

- マンションの管理状況は、入居後の生活のみならず資産価値にも大きな影響を与えるにも関わらず、購入希望者が把握できる管理情報が少ないとの指摘がある。
- 国土交通省の調査によれば、既存マンションの購入にあたり、長期修繕計画を「ほとんど確認していない」又は「確認していない」とした購入者が約半数存在し、この比率は新築マンションの購入者よりも高い水準となっている<sup>(111)</sup>。
- 不動産物件サイトにおいても、現在の修繕積立金や管理費の額は表示されているが、長期修繕計画の有無や、積立方式(段階・均等)などの情報は表示されていない<sup>(112)</sup>。
- また、マンション標準管理規約(本文)では、管理組合が宅建業者の求めに応じて長期修繕計画を提供することになっているものの、具体的な情報提供が定められている同規約別添4においては、長期修繕計画の内容(修繕積立金の値上げ時期、値上げ額など)が定められておらず、これらの情報が購入希望者に提供されにくい環境となっている可能性がある<sup>(113)</sup>。

##### 課 題

- マンションの購入希望者がマンションの管理に関する情報に必ずしもアクセスしやすい環境となっていない可能性がある。
- その結果、マンションの適切な管理が価格に反映されない(されにくい)環境につながっている可能性がある。

##### <今後の施策の方向性>

- マンションの購入希望者が長期修繕計画の内容(修繕積立金の値上げ予定等)など、マンションの管理状態や資産価値に大きな影響を及ぼす情報にアクセスしやすい環境整備に向け、マンション管理関係の情報提供のあり方について市場関係者の意見を伺いながら検討を行う。

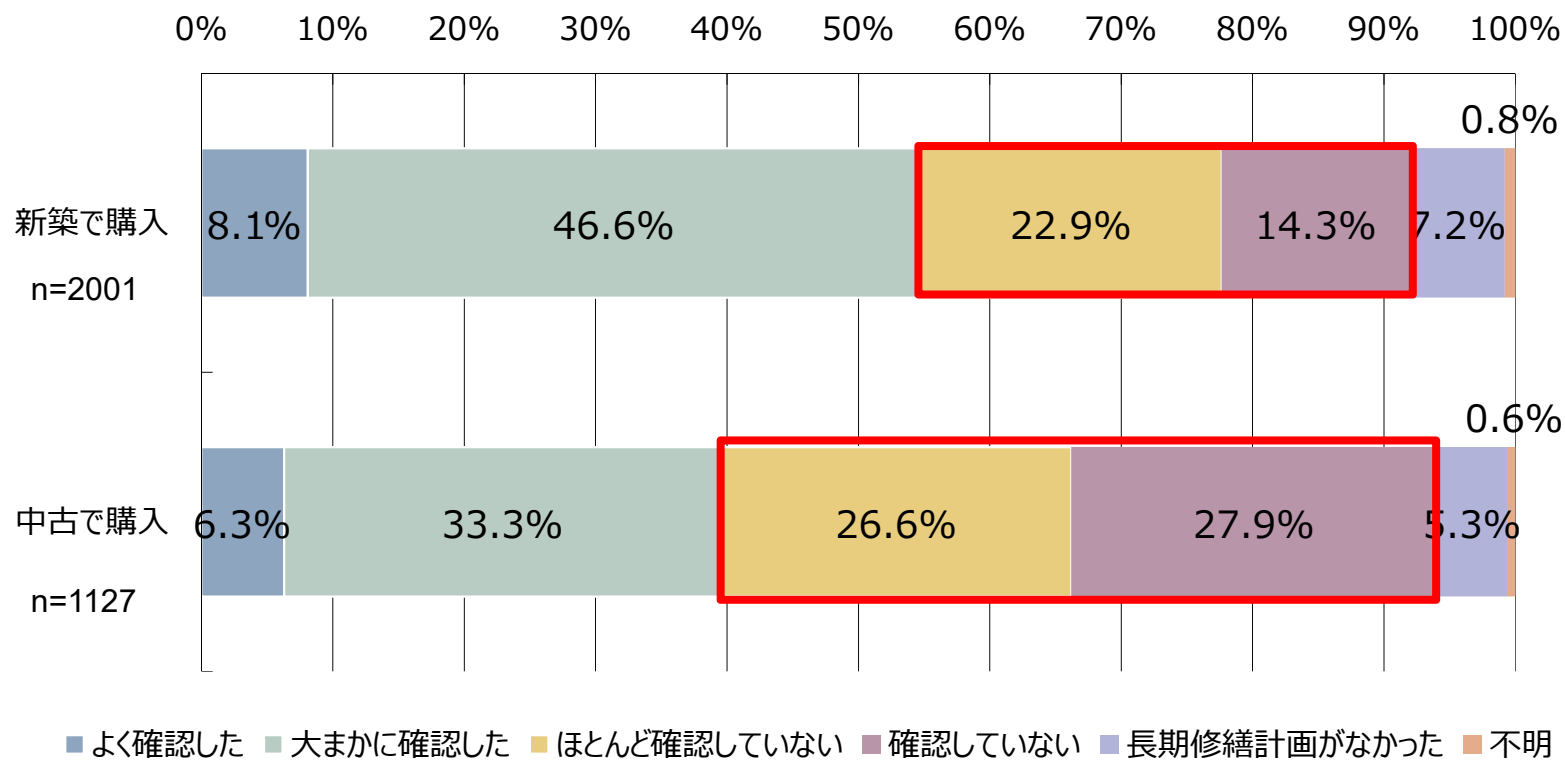
(111): マンション購入時の長期修繕計画の確認状況【参考資料集128頁】

(112): 不動産ポータルサイトにおいて提供される管理に関する情報【参考資料集129頁】

(113): マンション標準管理規約等における管理情報の提供に関する規定【参考資料集130頁】

# マンション購入時の長期修繕計画の確認状況

- マンション購入時において、長期修繕計画を「よく確認した」と回答した区分所有者は、新築で購入した場合も、中古で購入した場合も1割も満たない。
- 中古で購入した区分所有者においては、約半数が購入時に長期修繕計画を「ほとんど確認していない」又は「確認していない」状況となっている。



【出典】平成30年度マンション総合調査

# 不動産ポータルサイトにおいて提供される管理に関する情報

- 不動産ポータルサイトでは、マンションの管理に関する情報として、「管理形態」、「現在の管理費」、「現在の修繕積立金」が提供されている場合が多い。一方、修繕積立金の積立方式（均等積立方式か段階増額積立方式の別）や、長期修繕計画の有無などの情報は示されていない。

## ■ 不動産ポータルサイトにおいて公開されている主な管理に関する情報の例

	管理形態 (一部委託等)	管理業者 の名称	管理規約 の有無	現在の管理費	組合員名簿 の有無
Aサイト	○	—	—	○	—
Bサイト	○	○	—	○	—
Cサイト	○	—	—	○	—

	長期修繕計画 の有無	長期修繕計画 の見直し状況	現在の 修繕積立金	積立方式	共用部分の 修繕の実施状況
Aサイト	—	—	○	—	—
Bサイト	—	—	○	—	—
Cサイト	—	—	○	—	—

### 3.1.8 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)

#### 現 状

- マンションの管理状況は、入居後の生活のみならず資産価値にも大きな影響を与えるにも関わらず、購入希望者が把握できる管理情報が少ないとの指摘がある。
- 国土交通省の調査によれば、既存マンションの購入にあたり、長期修繕計画を「ほとんど確認していない」又は「確認していない」とした購入者が約半数存在し、この比率は新築マンションの購入者よりも高い水準となっている<sup>(111)</sup>。
- 不動産物件サイトにおいても、現在の修繕積立金や管理費の額は表示されているが、長期修繕計画の有無や、積立方式(段階・均等)などの情報は表示されていない<sup>(112)</sup>。
- また、マンション標準管理規約(本文)では、管理組合が宅建業者の求めに応じて長期修繕計画を提供することになっているものの、具体的な情報提供が定められている同規約別添4においては、長期修繕計画の内容(修繕積立金の値上げ時期、値上げ額など)が定められておらず、これらの情報が購入希望者に提供されにくい環境となっている可能性がある<sup>(113)</sup>。

#### 課 題

- マンションの購入希望者がマンションの管理に関する情報に必ずしもアクセスしやすい環境となっていない可能性がある。
- その結果、マンションの適切な管理が価格に反映されない(されにくい)環境につながっている可能性がある。

#### <今後の施策の方向性>

- マンションの購入希望者が長期修繕計画の内容(修繕積立金の値上げ予定等)など、マンションの管理状態や資産価値に大きな影響を及ぼす情報にアクセスしやすい環境整備に向け、マンション管理関係の情報提供のあり方について市場関係者の意見を伺いながら検討を行う。

(111): マンション購入時の長期修繕計画の確認状況【参考資料集128頁】

(112): 不動産ポータルサイトにおいて提供される管理に関する情報【参考資料集129頁】

(113): マンション標準管理規約等における管理情報の提供に関する規定【参考資料集130頁】

# マンション標準管理規約等における管理情報の提供に関する規定

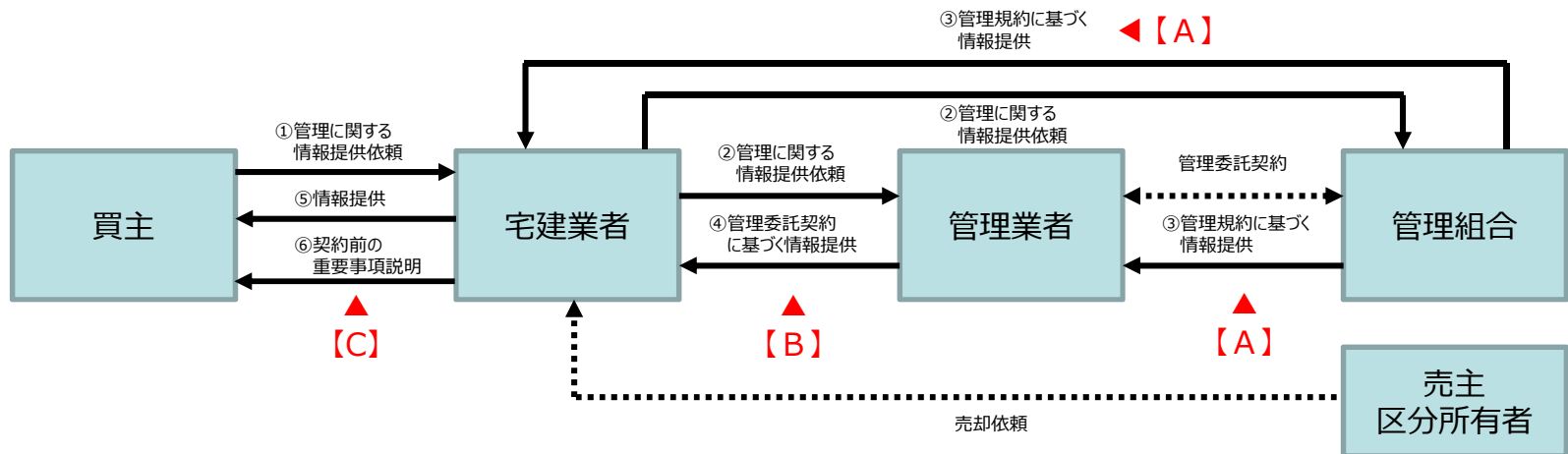
○ マンション標準管理規約（別添4）、マンション標準管理委託契約書（別表第5）では、宅地建物取引業者等の求めに応じて情報提供する事項を示しているが、いずれも、長期修繕計画の内容（修繕積立金の値上げ時期、値上げ額）や、建築基準法の定期調査報告その他法定点検の結果などの修繕履歴等の情報は含まれていない。

**【A】マンション標準管理規約（別添4）及び【B】マンション標準管理委託契約書（別表第5）**における宅地建物取引業者の求めに応じて開示する事項（抜粋）

<p>6 管理組合収支関係</p> <p>(1) 収支及び予算の状況 (①～⑩の項目について直近の収支報告(確定額)を記載し、①～③及び⑥～⑩については当年度の収支予算(予算額)も併せて記載)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①管理費会計収入総額、②管理費会計支出総額、③管理費会計繰越額④管理費会計資産総額、⑤管理費会計負債総額、⑥修繕積立金会計収入総額、⑦修繕積立金会計支出総額、⑧修繕積立金会計繰越額、⑨修繕積立金会計資産総額、⑩修繕積立金会計負債総額</li> </ul> <p>(2) 管理費等滞納及び借入の状況</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①管理費滞納額、②修繕積立金滞納額、③借入金残高</li> </ul> <p>(3) 管理費等の変更予定等 (①～⑩について、変更予定有(平成 年 月から)、変更予定無、検討中の別を記載)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 管理費、②修繕積立金、③修繕一時金、④駐車場使用料、⑤自転車置場使用料⑥バイク置場使用料、⑦ミニバイク置場使用料、⑧専用庭使用料、⑨ルーフバルコニー使用料、⑩トランクルーム使用料、⑪組合費、⑫戸別水道使用料・冷暖房料・給湯料、⑬その他</li> </ul> <p>(4) ・ (5) 略</p>	<p>8 大規模修繕計画関係</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①長期修繕計画の有無(有( 年 月作成(見直し))、無、検討中の別)、②共用部分等の修繕実施状況(工事概要、実施時期( 年 月))、③大規模修繕工事実施予定の有無(有( 年 月実施予定、工事概要)、無、検討中の別を記載)</li> </ul> <p>9 アスベスト使用調査の内容</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①調査結果の記録の有無、②調査実施日、③調査機関名④調査内容、⑤調査結果</li> </ul> <p>10 耐震診断の内容</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①耐震診断の有無、②耐震診断の内容</li> </ul> <p>11 建替え関係</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①建替え推進決議の有無(有( 年 月決議)、無、検討中の別)、②要除却認定の有無(有( 年 月認定)、無、申請中( 年 月申請)、検討中の別)、③建替え決議、マンション敷地売却決議の有無(有( 年 月決議)、無、検討中の別)</li> </ul>
---	---

**【C】宅地建物取引業法第35条に基づく重要事項説明の内容（抜粋）**

- ・ 当該住戸の現在の管理費の額（毎月）と滞納額（総額）
- ・ 修繕のための費用の積み立てを行う旨の規約の定め（計画修繕積立金制度の有無）
- ・ 当該住戸の現在の修繕積立金の額（毎月）と滞納額（総額）
- ・ 管理組合に積み立てられている現在の修繕積立金の額と滞納額（総額）
- ・ 建物の修繕が実施されている状況を記録されているときはその内容（建物状況調査の概要、設計図書等の保存状況等） 等





### 3.1.8 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)

#### 現 状

- マンションの管理状況は、入居後の生活のみならず資産価値にも大きな影響を与えるにも関わらず、購入希望者が把握できる管理情報が少ないとの指摘がある。
- 国土交通省の調査によれば、既存マンションの購入にあたり、長期修繕計画を「ほとんど確認していない」又は「確認していない」とした購入者が約半数存在し、この比率は新築マンションの購入者よりも高い水準となっている<sup>(111)</sup>。
- 不動産物件サイトにおいても、現在の修繕積立金や管理費の額は表示されているが、長期修繕計画の有無や、積立方式(段階・均等)などの情報は表示されていない<sup>(112)</sup>。
- また、マンション標準管理規約(本文)では、管理組合が宅建業者の求めに応じて長期修繕計画を提供することになっているものの、具体的な情報提供が定められている同規約別添4においては、長期修繕計画の内容(修繕積立金の値上げ時期、値上げ額など)が定められておらず、これらの情報が購入希望者に提供されにくい環境となっている可能性がある<sup>(113)</sup>。

#### 課 題

- マンションの購入希望者がマンションの管理に関する情報に必ずしもアクセスしやすい環境となっていない可能性がある。
- その結果、マンションの適切な管理が価格に反映されない(されにくい)環境につながっている可能性がある。

#### <今後の施策の方向性>

- マンションの購入希望者が長期修繕計画の内容(修繕積立金の値上げ予定等)など、マンションの管理状態や資産価値に大きな影響を及ぼす情報にアクセスしやすい環境整備に向け、マンション管理関係の情報提供のあり方について市場関係者の意見を伺いながら検討を行う。

(111): マンション購入時の長期修繕計画の確認状況【参考資料集128頁】

(112): 不動産ポータルサイトにおいて提供される管理に関する情報【参考資料集129頁】

(113): マンション標準管理規約等における管理情報の提供に関する規定【参考資料集130頁】

## 3.1 マンションの管理の適正化

### 3.1.9 マンション管理に関する諸課題

#### (1) マンション管理におけるDX

##### 現 状

- 近年、マンション管理の様々な場でITの活用が進んでおり、特にITを用いたweb形式での理事会や総会の開催が急速に拡大している。マンション関係団体の調査によると、ITを活用した理事会を導入している管理業者の割合は、2020年の9.5%から2023年には64.5%に急増している<sup>(114)</sup>。
- いわゆるIT総会・理事会は、新型コロナウイルスの感染拡大への対応をきっかけに拡大したものと考えられるが、出席方法の多様化による区分所有者の出席機会の拡大、会場費や運営のコストを削減する効果など、管理組合の負担を減少させる効果があることも指摘されており、ポストコロナ下においても、一定のメリットがあると考えられる<sup>(115)</sup>。
- 2020年には、業界団体においてIT総会を実施する際の実践例を示したガイドライン<sup>(116)</sup>を策定されたほか、2021年には、IT総会等の実施が可能なことを明確化するマンション標準管理規約・コメントの改正を行ったところ<sup>(117)</sup>。

##### 課 題

- IT総会・理事会の実施や他の場面におけるIT技術の活用にあたり、追加的に講じるべき措置や、制度的な課題があるか把握が必要。

##### <今後の施策の方向性>

- ITを活用した総会や理事会の実施は、理事のなり手不足や、総会不参加への対応策となる一方で、ITリテラシーに乏しい区分所有者にも配慮して実施されることが望ましいことから、IT総会等の実施事例等についての把握を進める。
- この事例の把握に際し、制度的な課題が発見されれば対応策の検討を進める。

(114):ITを活用した総会・理事会の開催状況等(「マンション管理トレンド調査(2020年~2022年)」(一社)マンション管理業協会)【参考資料集134頁】

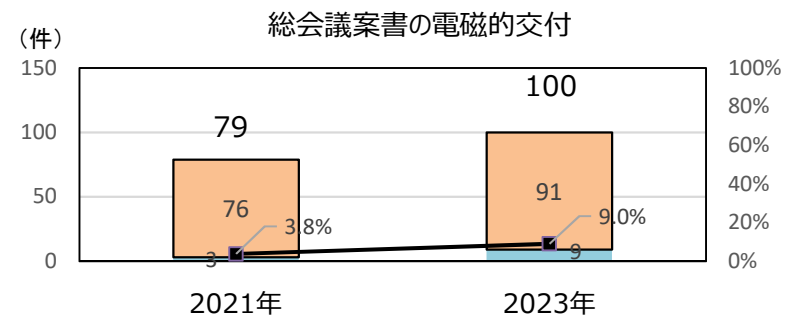
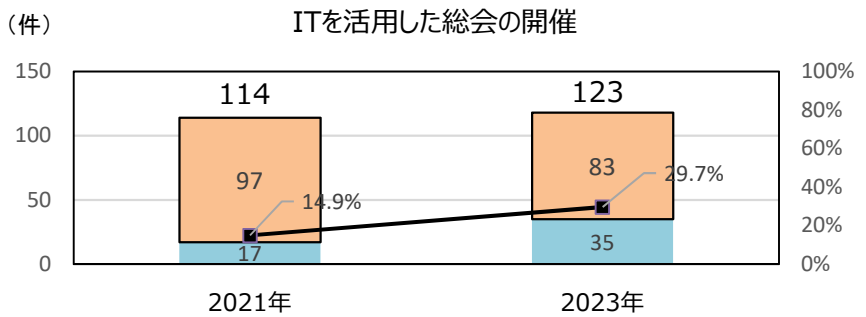
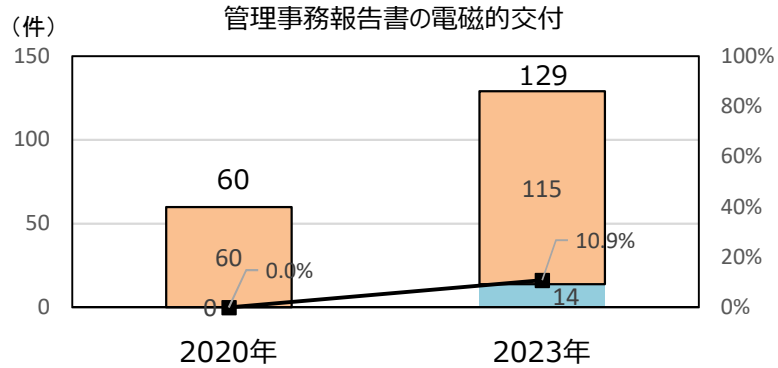
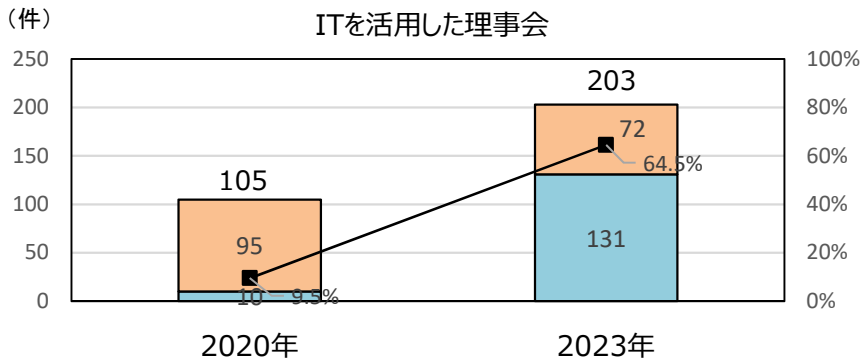
(115):IT総会・IT理事会に係るマンション管理業者へのヒアリング【参考資料集136頁】

(116):「ITを活用した総会の実施ガイドライン((一社)マンション管理業協会)」(2020年12月)【参考資料集138頁】

(117):IT総会等の円滑な実施に向けた標準管理規約の改正【参考資料集137頁】

# ITを活用した総会・理事会の開催状況等

- 近年、マンション管理の様々な場でITの活用が進んでおり、特にITを用いたweb形式での理事会や総会の開催が急速に拡大している。
- いわゆるIT総会・理事会は、感染症対策の観点からコロナ禍をきっかけに拡大したものと考えられるが、そのほかにも、出席方法の多様化による区分所有者の出席機会の拡大、会場費や運営のコストを削減する効果など、管理組合にとっても負担を減少させる効果があることも指摘されており、ポストコロナ禍においても、一定のメリットが管理組合に生じうると考えられる。



■ 導入済    ■ 検討中    —■— 回答があったもののうち、導入済の割合

## IT総会・IT理事会について

- IT総会はあまり行われていないが、IT理事会は比較的導入されている（13件）  
※ IT総会を行っているケースもあるが、WEB会議システム等による参加は傍聴のみ認めるなど、リアルとITのハイブリッド形式で行う例がほとんど
- IT総会があまり行われていない理由は、
  - ・ 区分所有者が参加できるネット環境を整備する必要があるため（5件）
  - ・ 参加する区分所有者を識別する必要があるため（5件）
  - ・ 通信障害があった場合の対応方法や責任区分に関するルールを整備する必要があるため（5件）
  - ・ 管理規約の規定を整備する必要があるため（3件）
  - ・ 高齢者と若年者の間でITリテラシーが異なり、IT総会を行う意向にも相違があるため（2件）
- 郊外のマンションでは意向が二極化しており、積極的な管理組合もある一方で、ITリテラシーの低い管理組合ではとりあげてくれない。それと比較して、都心部のマンションでは関心が高い（1件）
- 既にITを活用した会議が導入されている管理組合では、今後も活用されると思う（7件）
- 既にITを活用した会議が行われた管理組合では、実施に当たってトラブル等は特になかった（6件）
- ITを活用した会議のメリットとしては、
  - ・ 区分所有者が時間や場所を選ばずに会議に参加することができる（7件）
  - ・ 管理業者側の資料準備や移動のための負担を軽減することができる（4件）
  - ・ 天候不良等により出席できなくなる事態がなくなる（1件）
  - ・ 役員のなり手が広がる（1件）
  - ・ 会議を行うための会場の確保が不要となる（1件）

## 「ITを活用した総会の実施ガイドライン」(マンション管理業協会)

近年のITの発展や「新しい生活様式」を踏まえ、マンション管理業協会が令和2年12月に策定したIT総会に関するガイドライン。リアル+オンライン併用型総会とオンラインのみで行う総会について、法的な考え方と実務上の手続きについて記載。

### 【具体的な内容】

#### <リアル+オンライン併用型総会>

##### ○オンライン出席区分所有者の出席並びに議決権行使の取扱いについて

- 画面を通じた挙手等、オンライン出席区分所有者の議決権行使方法については、事前に管理組合内で協議し、意思確認を担保できるルールを設けることが望ましい。

##### ○オンライン出席者（区分所有者・代理人）の本人確認について

- 電磁的方法による議決権行使を行う際には、電子署名を付する方法、あらかじめ割り当てられたパスワードを入力させる方法によって本人確認をすることが望ましい。

##### ○オンライン出席区分所有者からの質問の取扱いについて

- オンライン出席区分所有者からの質問について、画面を通じて挙手又はWEB会議システムの挙手機能等を利用し意思を示すことで、議長の采配により質問者を指名することや、1人が提出できる質問回数や文字数等を、あらかじめ運営ルールとして定め、招集通知やWEB上で通知することが考えられる。

##### ○通信障害等への対応について

- サイバー攻撃や通信障害が発生する可能性に鑑み、管理組合として予め対策を行うことが必要であり、加えて、区分所有者が容易にアクセスするために、招集者は、一定の情報提供等の対策を取ることが望ましい。また、通信障害等が発生し、多くのオンライン出席区分所有者が参加不可能となった場合の対応について、予め管理組合内で協議しておくことが望ましい。

#### <オンライン総会>

##### ○開催場所の考え方について

- 出席者に対して、アクセス可能なサイトのURL等を建物の見やすい場所に掲示し、占有者より出席の申し出があった際に、ログインに必要なID・パスワードを案内することが考えられる。

##### ○開催手法の選択について

- 議案の内容、管理組合の規模、IT環境の発展段階、及び区分所有者の構成（IT格差を含む。）等の状況を踏まえて、各管理組合において協議し、望ましい手法を採用することが望まれる。

## R3標準管理規約の改正 (IT総会等)

※ 赤字部分が改正事項

(招集手続)

第43条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは2か月前）までに、会議の日時、場所（WEB 会議システム等を用いて会議を開催するときは、その開催方法）及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

2～6

7 建替え決議又はマンション敷地売却決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1か月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。

8・9 (略)

第43条関係コメント

(第1項関係)

WEB 会議システム等を用いて会議を開催する場合における通知事項のうち、「開催方法」については、当該 WEB 会議システム等にアクセスするためのURLが考えられ、これに合わせて、なりすまし防止のため、WEB 会議システム等を用いて出席を予定する組合員に対しては個別にID及びパスワードを送付することが考えられる。

(第3項、第8項関係) (略)

(第7項関係)

総会と同様に、WEB 会議システム等を用いて説明会を開催することも可能である。

(理事会の会議及び議事)

第53条 理事会の会議（WEB 会議システム等を用いて開催する会議を含む。）は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。

2・3 (略)

第53条関係コメント

①～④ (略)

⑤ 理事会に出席できない理事に対しては、理事会の議事についての質問機会の確保、書面等による意見の提出や議決権行使を認めるなどの配慮をする必要がある。また、WEB 会議システム等を用いて開催する理事会を開催する場合は、当該理事会における議決権行使の方法等を、規約や第70条に基づく細則において定めることも考えられ、この場合においても、規約や使用細則等に則り理事会議事録を作成することが必要となる点などについて留意する必要がある。なお、第1項の定足数について、理事が WEB 会議システム等を用いて出席した場合については、定足数の算出において出席理事に含まれると考えられる。

⑥～⑦ (略)



## 3.1 マンションの管理の適正化

### 3.1.9 マンション管理に関する諸課題

#### (1) マンション管理におけるDX

##### 現 状

- 近年、マンション管理の様々な場でITの活用が進んでおり、特にITを用いたweb形式での理事会や総会の開催が急速に拡大している。マンション関係団体の調査によると、ITを活用した理事会を導入している管理業者の割合は、2020年の9.5%から2023年には64.5%に急増している<sup>(114)</sup>。
- いわゆるIT総会・理事会は、新型コロナウイルスの感染拡大への対応をきっかけに拡大したものと考えられるが、出席方法の多様化による区分所有者の出席機会の拡大、会場費や運営のコストを削減する効果など、管理組合の負担を減少させる効果があることも指摘されており、ポストコロナ下においても、一定のメリットがあると考えられる<sup>(115)</sup>。
- 2020年には、業界団体においてIT総会を実施する際の実現性を示したガイドライン<sup>(116)</sup>を策定されたほか、2021年には、IT総会等の実施が可能なことを明確化するマンション標準管理規約・コメントの改正を行ったところ<sup>(117)</sup>。

##### 課 題

- IT総会・理事会の実施や他の場面におけるIT技術の活用にあたり、追加的に講じるべき措置や、制度的な課題があるか把握が必要。

#### <今後の施策の方向性>

- ITを活用した総会や理事会の実施は、理事のなり手不足や、総会不参加への対応策となる一方で、ITリテラシーに乏しい区分所有者にも配慮して実施されることが望ましいことから、IT総会等の実施事例等についての把握を進める。
- この事例の把握に際し、制度的な課題が発見されれば対応策の検討を進める。

(114):ITを活用した総会・理事会の開催状況等(「マンション管理トレンド調査(2020年~2022年)」(一社)マンション管理業協会)【参考資料集134頁】

(115):IT総会・IT理事会に係るマンション管理業者へのヒアリング【参考資料集136頁】

(116):「ITを活用した総会の実施ガイドライン((一社)マンション管理業協会)」(2020年12月)【参考資料集138頁】

(117):IT総会等の円滑な実施に向けた標準管理規約の改正【参考資料集137頁】

### 3.1.9 マンション管理に関する諸課題

#### (2) マンションにおける防災、地域との関わり

##### 現 状

- 一般的に、マンションは戸建て住宅に比べて堅牢な構造となっており、災害に対して強靱性を持つ構造物である。
- 一方で、建物自体が大きな損傷を受けなくても、地震などの災害時に停電が生じた場合、エレベーターが停止することや、断水が生じることが指摘されており、平時から管理組合及び各区分所有者で対策を講じることが必要となる<sup>(118)</sup>。
- 民間企業の調査によると、大震災の発生時に自宅マンションでの生活を継続すると考えている住民の割合は8割弱である一方、居住するマンションの防災対策が進んでいないと考える住民の割合は過半数存在する。また、居住するマンションの防災マニュアルや防災備蓄品の存在を把握していない住民も多く存在している<sup>(119)</sup>。
- 国による基本方針では、防災・減災等の観点からマンション内におけるコミュニティ形成が重要と位置づけているが、こうした日頃の区分所有者等同士の間での連携に加え、大規模災害時には地域コミュニティとの連携や共助が防災・減災に大きく貢献すると考えられ、実際にマンションが避難所として活用される事例も存在する。<sup>(120)</sup>
- 研究機関の調査によると、マンションと地域が連携して防災・減災に取り組むことが必要と回答した割合は、管理組合・町内会ともに7割を超えており、双方で地域連携による取組が必要と考えられている一方、地域防災の取組にあたっての課題として、「マンションと地域のコミュニケーション不足」が最も多くあげられている<sup>(121)</sup>。
- 地方公共団体によっては、防災組織の組成や防災訓練の実施などのほか、自治会などの地域との関わりを管理計画認定の独自基準として設定しており、これによってマンションにおける防災性の向上や地域との交流を進めようとしている<sup>(122) (123) (124)</sup>。

(118): マンションにおける災害対策の必要性(東京都ホームページ)【参考資料集139頁】

(119): マンション住民への防災対策に関するアンケート結果(「マンション住民2,200名が答えた、防災対策アンケート結果」(マンション・ラボ))【参考資料集141頁】

(120): 管理組合と行政の避難所協定((一社)マンション管理業協会、マンションタイムズ2023年2月号)【参考資料集143頁】

(121): 地域と連携して防災・減災に取り組む必要性と、取り組むにあたっての問題点(「マンションと地域の連携・共助による地域防災力の強化に関する調査研究」(国土交通政策研究所))【参考資料集142頁】

(122): 管理計画認定基準に防災関係の取組を定めている地方公共団体【参考資料集145頁】

(123): マンション防災に関する堺市の取組【参考資料集146頁】

(124): 管理計画認定基準に自治会等との関わりを定めている地方公共団体【参考資料集149頁】

# マンションにおける災害対策の必要性

- 一般的に、マンションは戸建て住宅に比べて堅牢な構造となっており、災害に対して強靱性を持つ構造物である。
- 一方で、建物自体が損傷を受けなくても、地震などの災害時に停電が生じた場合、エレベーターが停止することや、断水が生じることが指摘されており、自宅での生活継続が困難となったケースも指摘されている。また、救援物資が供給されるまでの間、自宅での生活を継続できるようにする観点からも、平時から管理組合及び各区分所有者で対策を講じることが必要。

## 首都直下地震が発生した場合の被害シナリオ

	発災直後	3日後	1週間後	1カ月後
主な被害の様相	建物の倒壊や同時多発火災の発生	復電時のショートで通電火災発生の可能性	豪雨でさらなる斜面崩壊発生の可能性	震災関連死の増加
ライフライン	電力・上下水道・ガス・通信の途絶	<ul style="list-style-type: none"> <li>被害状況によっては、復旧長期化の可能性</li> <li>計画停電実施・継続の可能性</li> </ul>		一部地域で復旧長期化の可能性
避難所生活	避難者が避難所へ殺到	家庭内備蓄が枯渇し、避難者が増加	必要な物資・プライバシーの不足で避難者のストレスやトラブルが増加	
在宅避難	<ul style="list-style-type: none"> <li>水道が供給されてもトイレの利用不可の可能性</li> <li>停電発生地域では固定電話・インターネットが使用不能</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>買い占めで生活必需品が品薄</li> <li>トイレが使えない期間が長期化し、在宅避難が困難化</li> </ul>	
外出先	携帯電話がつながりにくい	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共交通機関の復旧が遅れる場合、一時滞在施設の滞在期間が長期化</li> <li>運航を再開した路線の駅等に多くの人が殺到</li> </ul>		

東京都からお知らせ


- マンションにお住まいの皆様へ -

**災害への備えをお願いします**

- エレベーターは使えません!**  
発災後、安全確認が完了するまでは階段を昇降して生活をするようになります。日頃から、水や食料などの生活必需品を備蓄しておくことが必要です。
- トイレは流せません!**  
配管が破損していた場合、汚水が逆流し下階のトイレからあふれる可能性があります。ご家庭で水を使わずに済む「簡易トイレ」を備えておきましょう。
- 安否確認方法を決めておきましょう**  
家族だけでなく、居住者同士でも協力して安否確認を行きましょう。
- 防災活動に参加しましょう**  
お住まいの管理組合・自治会・町会等が実施する防災活動に参加しましょう。災害時の協力や助け合いは、日頃からの活動があってこそ成果をあげられます。
- 日常備蓄を進めましょう**  
食料品や日用品を少し多めに備える「日常備蓄」を実践しましょう。エレベーターの停止等を踏まえ、7日以上の備蓄を推奨しています。

**東京 備蓄ナビ**

あなたに必要な備蓄数量がわかります！▶




関東大震災100年  
防災啓発活動

**2023年は関東大震災から100年**

関東大震災では、地域の力が救助や被災者に大きく貢献したとの教訓が残っています。災害に対し、都民一人ひとりの備えや地域で助け合っていくことが必要であることを改めて考えましょう。

問合せ ▶

東京都 総務部 総合的防災 防災管理課 地域防災力推進担当  
5009040@section.metro.tokyo.jp



【出典】：東京都ホームページ

【出典】マンション居住者向け普及啓発チラシ（東京都）

### 3.1.9 マンション管理に関する諸課題

#### (2) マンションにおける防災、地域との関わり

##### 現 状

- 一般的に、マンションは戸建て住宅に比べて堅牢な構造となっており、災害に対して強靱性を持つ構造物である。
- 一方で、建物自体が大きな損傷を受けなくても、地震などの災害時に停電が生じた場合、エレベーターが停止することや、断水が生じることが指摘されており、平時から管理組合及び各区分所有者で対策を講じることが必要となる<sup>(118)</sup>。
- 民間企業の調査によると、大震災の発生時に自宅マンションでの生活を継続すると考えている住民の割合は8割弱である一方、居住するマンションの防災対策が進んでいないと考える住民の割合は過半数存在する。また、居住するマンションの防災マニュアルや防災備蓄品の存在を把握していない住民も多く存在している<sup>(119)</sup>。
- 国による基本方針では、防災・減災等の観点からマンション内におけるコミュニティ形成が重要と位置づけているが、こうした日頃の区分所有者等同士の間での連携に加え、大規模災害時には地域コミュニティとの連携や共助が防災・減災に大きく貢献すると考えられ、実際にマンションが避難所として活用される事例も存在する。<sup>(120)</sup>
- 研究機関の調査によると、マンションと地域が連携して防災・減災に取り組むことが必要と回答した割合は、管理組合・町内会ともに7割を超えており、双方で地域連携による取組が必要と考えられている一方、地域防災の取組にあたっての課題として、「マンションと地域のコミュニケーション不足」が最も多くあげられている<sup>(121)</sup>。
- 地方公共団体によっては、防災組織の組成や防災訓練の実施などのほか、自治会などの地域との関わりを管理計画認定の独自基準として設定しており、これによってマンションにおける防災性の向上や地域との交流を進めようとしている<sup>(122) (123) (124)</sup>。

(118): マンションにおける災害対策の必要性(東京都ホームページ)【参考資料集139頁】

(119): マンション住民への防災対策に関するアンケート結果(「マンション住民2,200名が答えた、防災対策アンケート結果」(マンション・ラボ))【参考資料集141頁】

(120): 管理組合と行政の避難所協定((一社)マンション管理業協会、マンションタイムズ2023年2月号)【参考資料集143頁】

(121): 地域と連携して防災・減災に取り組む必要性と、取り組むにあたっての問題点(「マンションと地域の連携・共助による地域防災力の強化に関する調査研究」(国土交通政策研究所))【参考資料集142頁】

(122): 管理計画認定基準に防災関係の取組を定めている地方公共団体【参考資料集145頁】

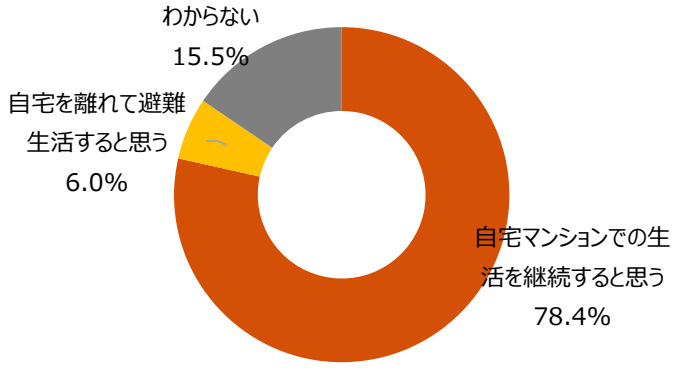
(123): マンション防災に関する堺市の取組【参考資料集146頁】

(124): 管理計画認定基準に自治会等との関わりを定めている地方公共団体【参考資料集149頁】

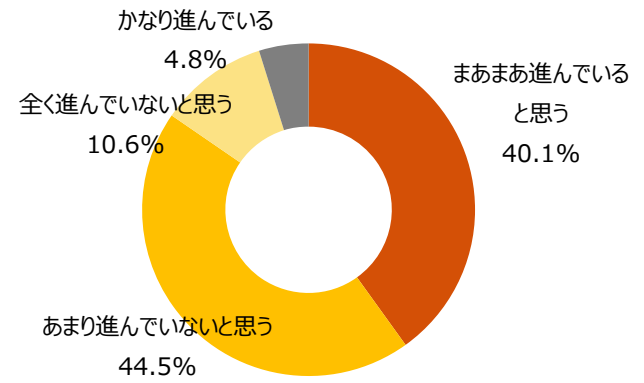
# マンション住民への防災対策に関するアンケート結果

- マンション住民を対象とした調査によると、大震災の発生時に、多くの住民が自宅マンションでの生活を継続すると考えている一方、居住するマンションでの防災対策が進んでいないと回答する住民は過半数を超える。
- また、自らのマンションの防災マニュアルや防災備蓄品の存在を知らない住民も多く存在している状況。

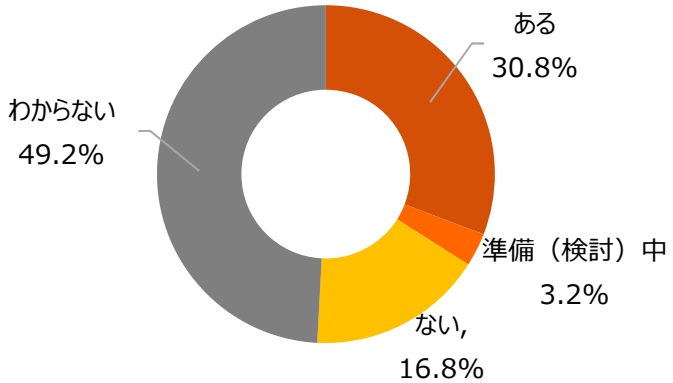
**Q. もしも大震災に被災したら、その後はどこで生活することを想定していますか？** (n=2,189)



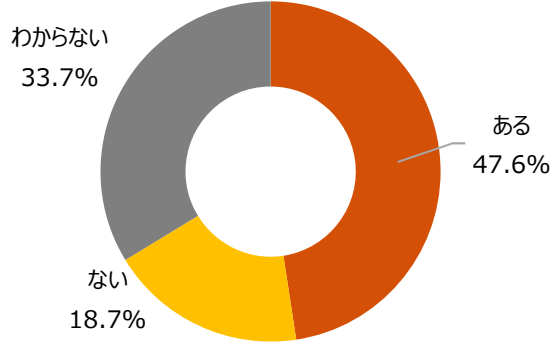
**Q. お住まいのマンション全体での、防災対策は進んでいると思いますか？** (n=2,189)



**Q. お住まいのマンションに防災マニュアルはありますか？** (n=2189)



**Q. お住まいのマンションに防災備蓄品（救助用品、発電機、食料、衣料品、災害用トイレなど）はありますか？** (n=2189)



【出典】マンション・ラボ「マンション住民2,200名が答えた、防災対策アンケート結果」調べ



### 3.1.9 マンション管理に関する諸課題

#### (2) マンションにおける防災、地域との関わり

##### 現 状

- 一般的に、マンションは戸建て住宅に比べて堅牢な構造となっており、災害に対して強靱性を持つ構造物である。
- 一方で、建物自体が大きな損傷を受けなくても、地震などの災害時に停電が生じた場合、エレベーターが停止することや、断水が生じることが指摘されており、平時から管理組合及び各区分所有者で対策を講じることが必要となる<sup>(118)</sup>。
- 民間企業の調査によると、大震災の発生時に自宅マンションでの生活を継続すると考えている住民の割合は8割弱である一方、居住するマンションの防災対策が進んでいないと考える住民の割合は過半数存在する。また、居住するマンションの防災マニュアルや防災備蓄品の存在を把握していない住民も多く存在している<sup>(119)</sup>。
- 国による基本方針では、防災・減災等の観点からマンション内におけるコミュニティ形成が重要と位置づけているが、こうした日頃の区分所有者等同士の間での連携に加え、大規模災害時には地域コミュニティとの連携や共助が防災・減災に大きく貢献すると考えられ、実際にマンションが避難所として活用される事例も存在する。<sup>(120)</sup>
- 研究機関の調査によると、マンションと地域が連携して防災・減災に取り組むことが必要と回答した割合は、管理組合・町内会ともに7割を超えており、双方で地域連携による取組が必要と考えられている一方、地域防災の取組にあたっての課題として、「マンションと地域のコミュニケーション不足」が最も多くあげられている<sup>(121)</sup>。
- 地方公共団体によっては、防災組織の組成や防災訓練の実施などのほか、自治会などの地域との関わりを管理計画認定の独自基準として設定しており、これによってマンションにおける防災性の向上や地域との交流を進めようとしている<sup>(122) (123) (124)</sup>。

(118): マンションにおける災害対策の必要性(東京都ホームページ)【参考資料集139頁】

(119): マンション住民への防災対策に関するアンケート結果(「マンション住民2,200名が答えた、防災対策アンケート結果」(マンション・ラボ))【参考資料集141頁】

(120): 管理組合と行政の避難所協定((一社)マンション管理業協会、マンションタイムズ2023年2月号)【参考資料集143頁】

(121): 地域と連携して防災・減災に取り組む必要性と、取り組むにあたっての問題点(「マンションと地域の連携・共助による地域防災力の強化に関する調査研究」(国土交通政策研究所))【参考資料集142頁】

(122): 管理計画認定基準に防災関係の取組を定めている地方公共団体【参考資料集145頁】

(123): マンション防災に関する堺市の取組【参考資料集146頁】

(124): 管理計画認定基準に自治会等との関わりを定めている地方公共団体【参考資料集149頁】



- マンション管理組合と地方公共団体の間で、マンションの共用部分を避難所として利用する協定を締結する事例がある。

## 品川区の事例

2012年1月、品川区とパークホームズ武蔵小山管理組合が避難所に関する協定を締結。

### ○協定の概要

災害時においてマンションの集会室を補完避難所として貸し出し、マンション居住者のほか、周辺地域住民や帰宅難民者が利用できることとされている。

### ○締結のきっかけ

東日本大震災において、最寄り駅周辺で多くの帰宅困難者が発生した際に、急遽マンションの一部を解放して避難者の受け入れを実施。この体験を機に、理事会において防災について本格的な話し合いを開始した。

防災備品の購入には多額の費用がかかるところ、共用部分を避難所とする協定を区と結べば、区が用意した防災物資を備蓄することができることが判明。臨時総会において大多数の賛成を得ることができたことから、区と相談を開始。

## 横浜市栄区の事例

2022年12月、横浜市栄区とレイディアントシティ本郷台管理組合が避難所に関する協定を締結。

### ○協定の概要

横浜市では、市が定めた指定避難所で避難者を収容しきれない場合に各区の判断で追加開設する「補足的避難所」を設けることになっており、当該協定において、マンションを補足的避難所として活用することとした。高層階にある共用施設で20～30人の受け入れを想定。

### ○締結のきっかけ

経済産業省の補助金の申請に、自治体内で防災拠点に指定されていることが求められていることから、マンションの機能を高めれば周辺地域への共助にも生かせるとして、マンションを避難所にできないか栄区と協議を開始。

### 3.1.9 マンション管理に関する諸課題

#### (2) マンションにおける防災、地域との関わり

##### 現 状

- 一般的に、マンションは戸建て住宅に比べて堅牢な構造となっており、災害に対して強靱性を持つ構造物である。
- 一方で、建物自体が大きな損傷を受けなくても、地震などの災害時に停電が生じた場合、エレベーターが停止することや、断水が生じることが指摘されており、平時から管理組合及び各区分所有者で対策を講じることが必要となる<sup>(118)</sup>。
- 民間企業の調査によると、大震災の発生時に自宅マンションでの生活を継続すると考えている住民の割合は8割弱である一方、居住するマンションの防災対策が進んでいないと考える住民の割合は過半数存在する。また、居住するマンションの防災マニュアルや防災備蓄品の存在を把握していない住民も多く存在している<sup>(119)</sup>。
- 国による基本方針では、防災・減災等の観点からマンション内におけるコミュニティ形成が重要と位置づけているが、こうした日頃の区分所有者等同士の間での連携に加え、大規模災害時には地域コミュニティとの連携や共助が防災・減災に大きく貢献すると考えられ、実際にマンションが避難所として活用される事例も存在する。<sup>(120)</sup>
- 研究機関の調査によると、マンションと地域が連携して防災・減災に取り組むことが必要と回答した割合は、管理組合・町内会ともに7割を超えており、双方で地域連携による取組が必要と考えられている一方、地域防災の取組にあたっての課題として、「マンションと地域のコミュニケーション不足」が最も多くあげられている<sup>(121)</sup>。
- 地方公共団体によっては、防災組織の組成や防災訓練の実施などのほか、自治会などの地域との関わりを管理計画認定の独自基準として設定しており、これによってマンションにおける防災性の向上や地域との交流を進めようとしている<sup>(122)(123)(124)</sup>。

(118): マンションにおける災害対策の必要性(東京都ホームページ)【参考資料集139頁】

(119): マンション住民への防災対策に関するアンケート結果(「マンション住民2,200名が答えた、防災対策アンケート結果」(マンション・ラボ))【参考資料集141頁】

(120): 管理組合と行政の避難所協定((一社)マンション管理業協会、マンションタイムズ2023年2月号)【参考資料集143頁】

(121): 地域と連携して防災・減災に取り組む必要性と、取り組むにあたっての問題点(「マンションと地域の連携・共助による地域防災力の強化に関する調査研究」(国土交通政策研究所))【参考資料集142頁】

(122): 管理計画認定基準に防災関係の取組を定めている地方公共団体【参考資料集145頁】

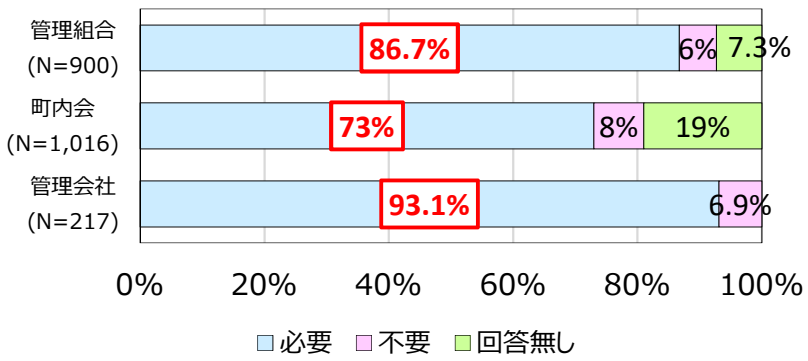
(123): マンション防災に関する堺市の取組【参考資料集146頁】

(124): 管理計画認定基準に自治会等との関わりを定めている地方公共団体【参考資料集149頁】

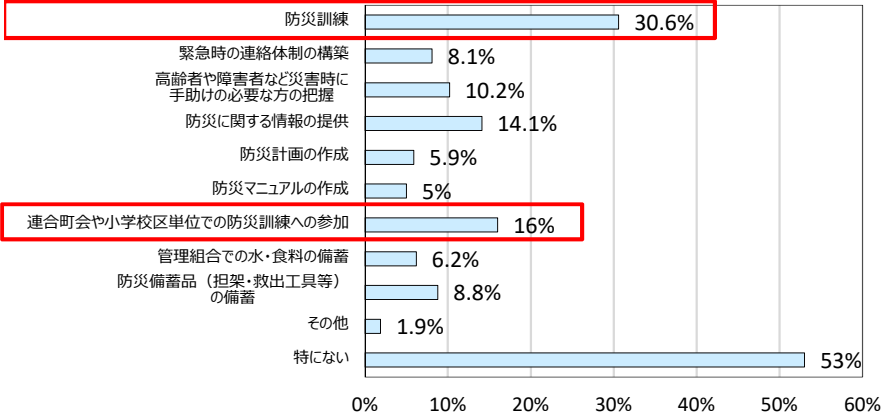
# 地域と連携して防災・減災に取り組む必要性と、取り組むにあたっての問題点

- 研究機関の調査によれば、マンションと地域が連携して防災・減災に取り組むことが必要と回答した割合は、管理組合・町内会共に7割を超え、双方で地域連携による取り組みが必要と考えている。
- 一方で、地域防災の取り組みにあたっての課題として、「マンションと地域のコミュニケーション不足」が多く回答されている。
- マンションと地域が連携した防災関連の取り組みとしては、「防災訓練」が最も多く、また、連携できる可能性のある取り組みとして、「一時避難所としての共用スペースや屋上の開放」が挙げられている。

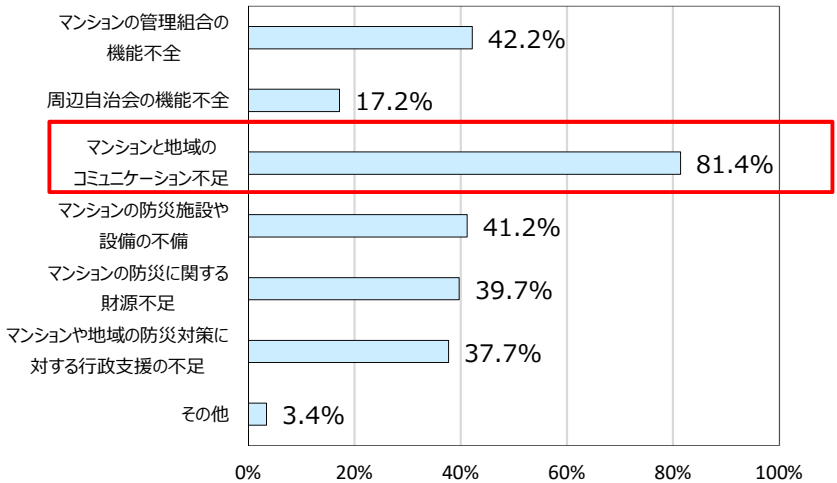
地域と連携して防災・減災に取り組むことの必要性



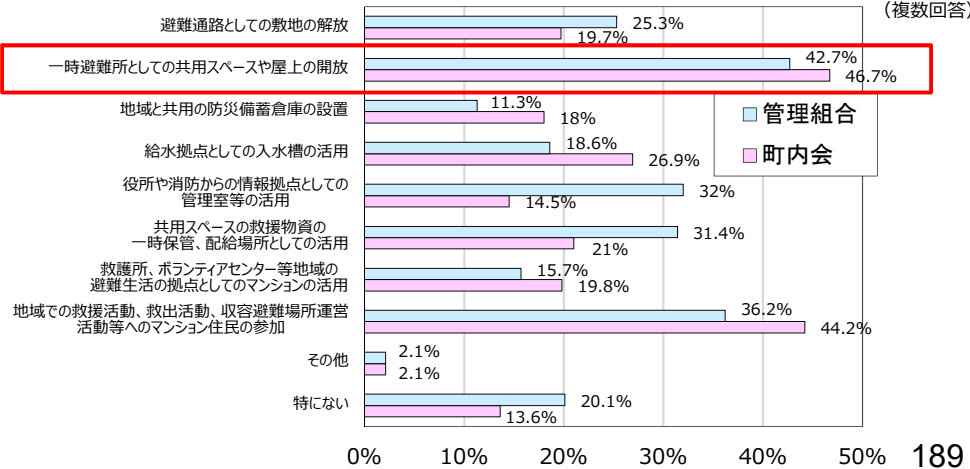
マンションと地域が協力して実施している防災関連の取組



地域防災に取り組むにあたっての問題点 (管理業者N=204)



マンションの施設、設備において管理組合と町内会が連携できる可能性のある事項



【出典】国土交通政策研究所「マンションと地域の連携・共助による地域防災力の強化に関する調査研究」

# 管理計画認定基準に防災関係の取組を定めている地方公共団体

○ 管理計画認定の独自基準として、防災関係の取組み（自主防災組織の組成、防災訓練の実施、物資の備蓄等）を定めている地方公共団体も存在する。

防災関係の取組みに関する独自基準を定めている主な地方公共団体	
埼玉県川口市	<ul style="list-style-type: none"> <li>・防災組織を結成していること</li> <li>・防災訓練を実施していること</li> <li>・防災資機材及び防災物資を整備していること</li> </ul>
東京都大田区 東京都板橋区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自主防災組織の結成又は防災訓練の実施、防災資機材及び備蓄物資の整備、要支援者等の把握等を行っていること</li> <li>・マンションの状況及び環境に応じた必要な危機管理マニュアルが整備等されていること</li> </ul>
東京都豊島区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション代表者等は、災害時の対応について、防災用品の備蓄、定期的な防災訓練の実施、当該マンションの実情に応じた防災に関する手引を作成し、居住者等への周知徹底を図るよう努めていること。</li> </ul>
愛知県 愛知県岡崎市 愛知県一宮市 等	<p>防災に関する以下の取組のうち一つ以上を管理組合として実施していること。</p> <p>ア 自主防災組織を組織    イ 災害時の対応マニュアルを作成    ウ 防災用品や医療品・医薬品を備蓄 エ 非常食や飲料水を備蓄    オ 防災用名簿を作成    カ 定期的に防災訓練を実施 キ その他管理組合として実施する防災に関する取組</p>
大阪府 大阪府岸和田市 大阪府東大阪市	<ul style="list-style-type: none"> <li>・防火管理者を選任し、消防計画の作成及び周知をしていること（消防法第8条により防火管理者を定めなければならない場合に限る。）</li> <li>・消防用設備等の点検をしていること</li> <li>・災害時の避難場所を周知していること</li> <li>・災害対応のマニュアルを作成・配布していること</li> <li>・ハザードマップその他の防災・災害対策に関する情報の収集・周知をしていること</li> <li>・年1回程度定期的な防災訓練を実施していること</li> </ul>
広島県	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土砂災害に対する擁壁の整備等の土砂災害対策の実施について、管理組合の総会等において検討が行われていること</li> <li>・ハザードマップ等により、マンションが立地している場所の災害リスク（洪水・土砂災害リスク等）を周知していること</li> <li>・災害の種類に応じた避難場所及び避難経路を周知していること</li> <li>・県や市町が行う防災の取組（マイ・タイムラインの作成等）を周知していること</li> </ul>

## 管理計画認定の独自基準

マンションの防災上の特色や管理組合等が行う防災対策等について「**防災アクションプラン**」として**明文化**し、これを管理規約等に定めること

防災アクションプランとは（堺市HPより）

マンションの防災上の特色や管理組合等が行う防災対策等について、以下の項目を規定した計画をいいます

項目	仕様
計画の目標	被災時のマンション住民の自立を主眼においた防災方針を記述
計画の位置づけ	管理規約等に位置づける
マンションの概要	名称、住所、規模等、防災対策を策定するための基礎情報を記述
マンション周辺の防災関連情報	被害想定やマンションの立地状況、避難路や避難所の位置など記述
マンションが備える防災性能、防災設備、備品・備蓄物資一覧	耐震性能や耐火性能、ほか建物仕様における防災上の工夫など記述
災害に対する備え	「A. 災害直後の安全確保」、「B. 災害後 3 日間の生活維持」、「C. ライフライン復旧までの生活支援」、「D. 日常の自主防災活動」の 4 段階に応じ、活動目的別に備え・対策等を記述する。
地域への貢献について	災害時に一定期間周辺住民に開放できる施設など、マンションとして地域貢献できる項目を記述
防災アクションプランを補完する各種マニュアル	市防災マニュアル、家具転倒防止マニュアル、防災訓練マニュアルなど、災害対策活動をサポートする各種マニュアルを添付

- 管理計画認定における地方公共団体の独自基準として、自治会等の関わりを定めている地方公共団体も存在する。

## 自治会等に関する独自基準を定めている主な地方公共団体

東京都品川区	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理組合が町会および自治会との連絡担当者である地域との連絡調整を行う者を選任し、町会との交流に努めること。</li> </ul>
東京都大田区	<ul style="list-style-type: none"> <li>マンション内で組織する自治会を設置していること若しくは当該マンションの所在する地域の町会・自治会へ区分所有者及び居住者等が加入していること</li> </ul>
東京都豊島区	<ul style="list-style-type: none"> <li>マンション代表者等及び居住者等は、当該マンションの所在する地域の住民との良好なコミュニティの形成に取り組むよう努めていること</li> <li>マンションの所在する地域の町会・自治会に加入していない当該マンションのマンション代表者等は、町会・自治会と加入等について協議していること（※ 町会・自治会への加入は任意）</li> </ul>
東京都板橋区	<ul style="list-style-type: none"> <li>マンション内で組織する自治会を設置していること又は自治会の設置について計画していること若しくは当該マンションの所在する地域の町会・自治会等へ区分所有者及び居住者等が加入していること</li> <li>上記に該当しない場合は、マンション内でコミュニティが形成される活動を行っていること</li> </ul>
愛知県名古屋市	<ul style="list-style-type: none"> <li>防災及び減災並びに防犯に関する取組を行うため、マンションに隣接する地域を区域に含む自治組織（町内会等）との連絡窓口となる者（当該マンションの区分所有者又は居住者に限る。）が定められていること。</li> </ul>
福岡県北九州市	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域活動への積極的参画又は協力や、孤独・孤立の防止に向けた見守り・声かけ等の活動により、周辺地域又はマンションの居住環境の維持・向上に努めていること</li> </ul>
福岡県久留米市	<ul style="list-style-type: none"> <li>マンション内のコミュニティの形成や、地域との連携に向けた取組を実施していること</li> </ul>



## 3.1 マンションの管理の適正化

### 課題

- 自らが居住するマンションの防災対策を知らない区分所有者も多く存在し、管理組合においてマンションの防災対策の実施や検討が十分でない可能性がある。
- 防災にあたって、重要とされるマンションと地域との関わりが十分に確保されていない。
- 独自の管理計画の認定基準を定めることで、マンションの防災性や地域との関わりを促進しようとする地方公共団体が存在するが、全国的な取組みには至っていない。

### <今後の施策の方向性>

- (公財)マンション管理センターが作成した「震災対策チェックリスト」等の媒体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。
- マンションと地方公共団体等が連携して防災対策に取り組んでいる先進的な事例を把握し、他のマンションや地方公共団体への横展開を図る。
- 管理計画認定制度における地方公共団体独自の基準として防災活動などを定めている事例について、他の地方公共団体への展開を進めるとともに、全国的な基準として位置付けることも視野に認定基準のあり方を検討する。

## 3.1 マンションの管理の適正化

### 課題

- 自らが居住するマンションの防災対策を知らない区分所有者も多く存在し、管理組合においてマンションの防災対策の実施や検討が十分でない可能性がある。
- 防災にあたって、重要とされるマンションと地域との関わりが十分に確保されていない。
- 独自の管理計画の認定基準を定めることで、マンションの防災性や地域との関わりを促進しようとする地方公共団体が存在するが、全国的な取組みには至っていない。

### <今後の施策の方向性>

- (公財)マンション管理センターが作成した「震災対策チェックリスト」等の媒体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。
- マンションと地方公共団体等が連携して防災対策に取り組んでいる先進的な事例を把握し、他のマンションや地方公共団体への横展開を図る。
- 管理計画認定制度における地方公共団体独自の基準として防災活動などを定めている事例について、他の地方公共団体への展開を進めるとともに、全国的な基準として位置付けることも視野に認定基準のあり方を検討する。

### 3.1.9 マンション管理に関する諸課題

#### (3) マンションと宅配サービス

##### 現 状

- マンション管理業者に対するヒアリングによると、インターネット通販の普及等によりマンションにおける宅配ボックスの設置に対するニーズは増加しており<sup>(125)</sup>、また、不動産物件サイトにおいても、宅配ボックスの有無が検索できるような環境が整備されている<sup>(126)</sup>。
- 民間企業の調査によると、築20年以下のマンションではほとんどのマンションに宅配ボックスが設置されているが、築26年以上になると設置率が大幅に減少し、築31年以上のマンションにおける設置率は約1割程度となっている<sup>(127)</sup>。
- マンションは戸建て住宅と比較して荷物の配達に時間を要し、特にタワーマンションにおいては、1個の荷物を配達するために30分以上要する場合があるなど、宅配事業者の負担が増加しているとの指摘がある<sup>(128)</sup>。
- 宅配ボックスの設置を促進する観点から、2018年に建築基準法施行令を改正し、宅配ボックスの設置部分については一定の範囲内で容積率規制の対象外とする措置を行ったほか<sup>(129)</sup>、2021年にマンション標準管理規約・コメントを改正し、置き配を実施する場合は、管理組合で議論をし、置き配を認める際のルールを使用細則として定めた上で実施することを示しているところ<sup>(130)</sup>。
- 「物流革新に向けた政策パッケージ(2023年6月2日我が国の物流の革新に関する関係閣僚会議決定)」において、マンションにおける宅配ボックスの設置、置き配が進む取組を推進する旨が位置づけられた。

(125): 宅配ボックスの設置等に関するヒアリング【参考資料集154頁】

(126): 不動産物件サイトにおける宅配ボックスに係る表示【参考資料集153頁】

(127): 「分譲マンションにおける宅配ボックスの設置率(2020年11月20日)」(マンションみらい価値研究所)【参考資料集152頁】

(128): マンションにおける宅配サービスの現状(第4回「持続可能な物流の実現に向けた検討会」佐川急便株式会社発表資料(2022年12月13日))【参考資料集151頁】

(129): 宅配ボックス設置部分に係る建築基準法の容積率規制の合理化【参考資料集155頁】

(130): マンションにおける置き配(マンション標準管理規約)【参考資料集156頁】

## ■ 管理業者等に対する宅配ボックスに関するヒアリング等の概要

<b>宅配ボックスに係るニーズ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>新型コロナウイルス等の社会変化や、ネット通販等の普及を踏まえ、宅配ボックスの需要は高まっていると感じる。</li> </ul>
<b>宅配ボックスの設置状況</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ここ10年～20年頃から、新築マンションでは標準的に宅配ボックスが設置されているケースがほとんど。築20年程度以上のマンションでは、宅配ボックスが未設置である場合が多い。</li> <li>宅配ボックスがない既存マンションにおいて、宅配ボックスを新設したいとするニーズはある。</li> <li>増設するにあたりスペースの確保が必要であるが、スペースが足りるかは個別物件による。ただし、マンション規模にあった宅配ボックスのサイズを選択すると考えると、そこまで問題にならないのではないかと。</li> </ul>
<b>宅配ボックスに関するルール</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>新築の場合、宅配ボックスの設置・運用にあたっての使用細則を設ける。既存マンションに新たに設置する場合は、新築向けの使用細則を修正するだけであり、使用細則が設定しにくいということはない。</li> </ul>
<b>宅配ボックス設置に係る課題</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>比較的若い入居者からは、設置に関するニーズが高い。一方、高齢の区分所有者の方など、家にいる場合が多い入居者などからはニーズは低く、世代間のニーズのギャップがある。</li> <li>宅配ボックスの設置は、一般的には普通決議で実施できる。特別決議を行う事例もある。</li> <li>宅配ボックスの設置に関する合意形成において、宅配ボックスを必要としない区分所有者は、費用負担やエントランスの美観上の問題等を理由に反対するケースがある。</li> <li>電気工事を要する宅配ボックスの場合、費用がかかるため、反対する区分所有者がいることがある。</li> </ul>

このほか、マンションみらい価値研究所による調査※によると、以下の意見がある。

- 大規模修繕工事のタイミングで、メールボックスの更新とあわせて行うべきとの意見がある。
- 入居者だけでなく、宅配会社も恩恵を受けるのであるから、宅配会社からも資金を提供させるべきではないかとの意見がある。
- 世帯数に対して、どの程度の規模の宅配ボックスが適当かわかりにくい。

※ マンションみらい価値研究所「分譲マンションにおける宅配ボックスの設置率および設置検討時の事例について」（2020年11月20日）

# 不動産物件サイトにおける宅配ボックスに係る表示

○ 大手の不動産物件サイトでは、物件における宅配ボックスの有無を確認できるようにしている。

## <at home>

at home

お気に入り 最近見た物件 検索履歴 ログイン

TOP マンション 中古マンション 特集 中古マンション 宅配ボックス付き中古マンション特集

**宅配ボックス付き中古マンション特集**

留守がちな方の強い味方・宅配ボックス付きの中古マンションなら、あなたの代わりに荷物を受け取り可能。再配達の手配や荷物を待つ必要がありません。ネットスーパーやクリーニングの受け

[続きを読む](#)

北海道・東北 +

首都圏 +

信越・北陸 +

東海 +

近畿 +

中国・四国 +

## <SUUMO>

suumo

最近見た物件 お気に入り メニュー

ルーフバルコニー  南面バルコニー

ワイドバルコニー  専用庭

**駐車場・駐輪場**

駐車場空き有  自走式・平面駐車場

ハイルーフ駐車場空きあり  バイク置き場

駐輪場

**共用部**

エレベーター  **宅配ボックス**

24時間ゴミ出し可  キッズルーム・託児所

**管理・セキュリティ**

管理員常駐  セキュリティ充実

24時間有人管理  TVモニタ付インターホン

**テレビ・通信**

## <LIFULL HOME'S>

LIFULL HOME'S

最近見た物件 お気に入り メニュー

**設備・サービス**

オール電化  太陽光発電

追焚機能  浴室乾燥機

浴室1.6×2.0M以上  浴室窓あり

高効率給湯器  床暖房

トランクルーム  ウォークインクローゼット

専用庭  バリアフリー

メゾネット  ルーフバルコニー

内廊下  複層ガラス採用（二重サッシ・防犯サッシ等）

エレベーター  ごみ出し24時間OK

フロントサービス  キッズルーム

**宅配ボックス**  託児所付き

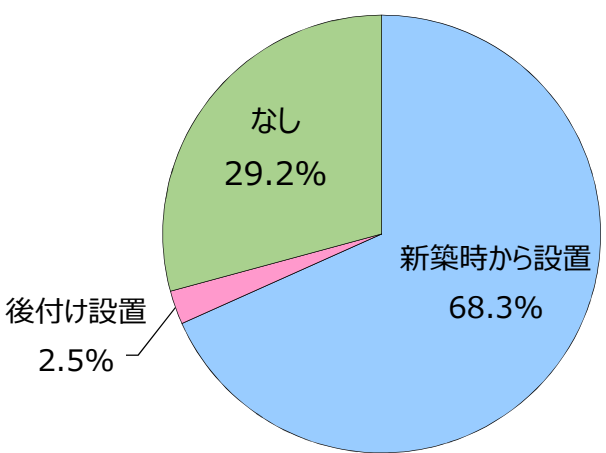
コンシェルジュサ

# 分譲マンションにおける宅配ボックスの設置率

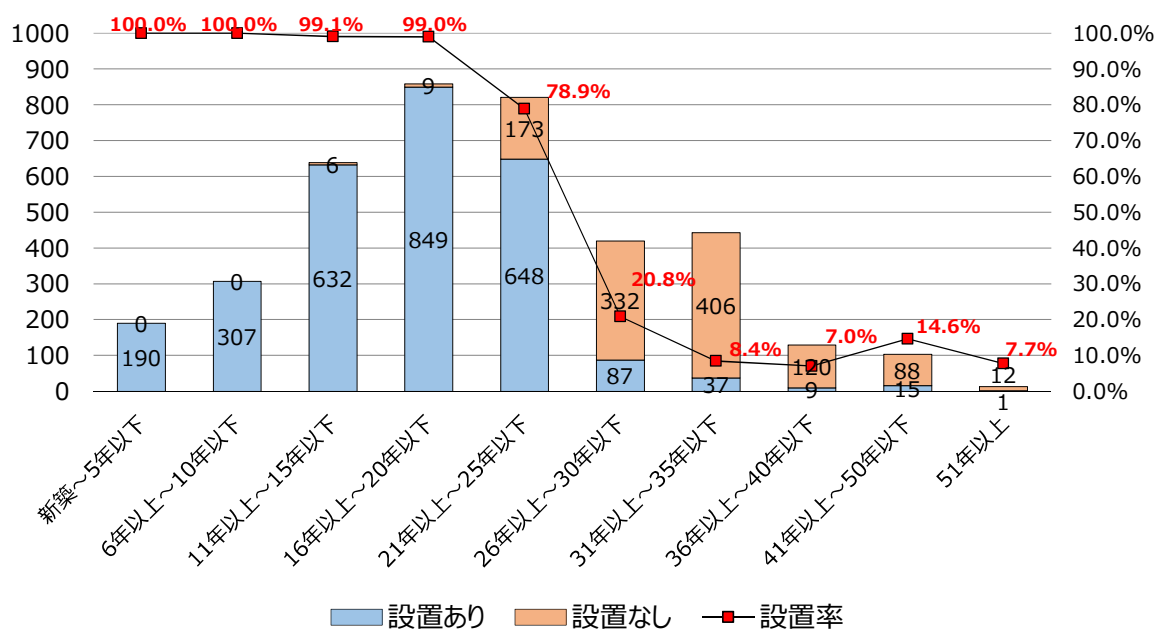
- 大和ライフネクスト（株）が管理業務を受託しているマンションに対する調査によると、宅配ボックスを設置していると回答したマンションは、約7割。このうち、後から設置したマンションは約3%となっている。
  - 築年別に見ると、築20年以下のマンションではほとんどのマンションに宅配ボックスが設置されている。築26年以上になると、設置率が大幅に減少している状況であり、築31年以上のマンションでの設置率は、1割を下回っている。
- ※ 我が国における築30年以上のマンションストック数は推計で約252万戸。

## ■ 大和ライフネクスト（株）が受託しているマンション3,921件について調査を実施。

宅配ボックスの有無



築年数別宅配ボックスの設置率



【出典】マンションみらい価値研究所「分譲マンションにおける宅配ボックスの設置率および設置検討時の事例について」（2020年11月20日）をもとに国土交通省が作成。



## マンションの概要及び特徴

### ◆マンションの概要

所在：東京都／階数：54階／  
戸数：550

### ◆配達の流れ・特徴

- ・ 地下1階の警備室より搬入
- ・ 配達階別に解錠カードが必要で都度警備室にて手続き
- ・ 43階以上の配達には地下1階と42階フロントの2重の受付が必要
- ・ 搬入利用エレベーター 2基
- ・ 全階エレベーターから居住エリアへ入るには階数別の解錠カードが必要

**当該マンションも含め、台車の使用が禁止されているマンションが東京23区内に325棟存在**

### ①配達手順：受付で10分



地下1階の警備室で配達送り状をすべて見せて細かな配達指示をもらう。(今回の配達先は42階のフロント)

### ③目的エレベーターまで2分 計15分



エレベーターに向かうための2カ所のセキュリティを解錠

### ⑤iPad入力 5分 計26分



再度2カ所のセキュリティを解錠して42階に到着。専用iPadに荷送人、商品などの必要事項を入力  
※入力情報はマンション側での入荷情報

### ②解錠カード手続きに3分 計13分



配達階別のセキュリティ解錠カードを預かる。  
※解錠カードはその階のみ利用可能

### ④エレベーター6分待ち 計21分



利用できる配達業者エレベーターは2基

### ⑥専用バーコード出力～配達 30分経過



iPadに入力した情報が専用プリンターで出力。荷物に貼付し、フロントの受付で再度スキャンし配達完了。

## 3.1 マンションの管理の適正化

### 3.1.9 マンション管理に関する諸課題

#### (3) マンションと宅配サービス

##### 現 状

- マンション管理業者に対するヒアリングによると、インターネット通販の普及等によりマンションにおける宅配ボックスの設置に対するニーズは増加しており<sup>(125)</sup>、また、不動産物件サイトにおいても、宅配ボックスの有無が検索できるような環境が整備されている<sup>(126)</sup>。
- 民間企業の調査によると、築20年以下のマンションではほとんどのマンションに宅配ボックスが設置されているが、築26年以上になると設置率が大幅に減少し、築31年以上のマンションにおける設置率は約1割程度となっている<sup>(127)</sup>。
- マンションは戸建て住宅と比較して荷物の配達に時間を要し、特にタワーマンションにおいては、1個の荷物を配達するために30分以上要する場合があるなど、宅配事業者の負担が増加しているとの指摘がある<sup>(128)</sup>。
- 宅配ボックスの設置を促進する観点から、2018年に建築基準法施行令を改正し、宅配ボックスの設置部分については一定の範囲内で容積率規制の対象外とする措置を行ったほか<sup>(129)</sup>、2021年にマンション標準管理規約・コメントを改正し、置き配を実施する場合は、管理組合で議論をし、置き配を認める際のルールを使用細則として定めた上で実施することを示しているところ<sup>(130)</sup>。
- 「物流革新に向けた政策パッケージ(2023年6月2日我が国の物流の革新に関する関係閣僚会議決定)」において、マンションにおける宅配ボックスの設置、置き配が進む取組を推進する旨が位置づけられた。

(125): 宅配ボックスの設置等に関するヒアリング【参考資料集154頁】

(126): 不動産物件サイトにおける宅配ボックスに係る表示【参考資料集153頁】

(127): 「分譲マンションにおける宅配ボックスの設置率(2020年11月20日)」(マンションみらい価値研究所)【参考資料集152頁】

(128): マンションにおける宅配サービスの現状(第4回「持続可能な物流の実現に向けた検討会」佐川急便株式会社発表資料(2022年12月13日))【参考資料集151頁】

(129): 宅配ボックス設置部分に係る建築基準法の容積率規制の合理化【参考資料集155頁】

(130): マンションにおける置き配(マンション標準管理規約)【参考資料集156頁】

## 背景・課題

- インターネット通販の普及等により**宅配便等の取扱件数が急増**した一方、一人暮らしや共働きが広がり、指定時間に荷物を受け取れない世帯が増加。
- 配達時間が指定されている場合も含め、**宅配物の不在再配達**は**全体の約2割**で発生しており、物流分野における労働力不足が懸念されている。
- こうした中、**宅配ボックスの設置促進は、再配達の減少につながる**ことから、働き方改革の実現・物流生産性革命の推進のためにも非常に重要。

## 対応

容積率\*1規制の対象になると、容積率にゆとりがない場合、設置を断念するケースも

### 建築基準法施行令改正（平成30年9月25日施行）

建物用途や設置場所によらず、**宅配ボックス設置部分は、一定の範囲内\*2で容積率規制の対象外**とする

共同住宅やオフィス、商業施設など様々な用途の建築物で宅配ボックスの設置を促進

＜宅配ボックスの設置イメージ＞



- \* 1 建築物の延べ面積（床面積の合計）の敷地面積に対する割合。地域毎に最高限度で規制。
- \* 2 建築物の延べ面積（床面積の合計）の1/100まで。

## R3標準管理規約の改正

※ 赤字部分が改正事項

(必要箇所への立入り)

第18条 対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

### 第18条関係コメント

① 使用細則で定めることが考えられる事項としては、動物の飼育やピアノ等の演奏に関する事項等専有部分の使用方法に関する規制や、駐車場、倉庫等の使用方法、使用料、置き配を認める際のルール等敷地、共用部分の使用方法や対価等に関する事項等が挙げられ、このうち専有部分の使用に関するものは、その基本的な事項は規約で定めるべき事項である。また、マンション内における感染症の感染拡大のおそれが高いと認められた場合において、使用細則を根拠として、居住者による共用部分等の使用を一時的に停止・制限することは可能であると考えられる。

なお、使用細則を定める方法としては、これらの事項を一つの使用細則として定める方法と事項ごとに個別の細則として定める方法とがある。

②・③ (略)

④ 専用使用部分でない共用部分に物品を置くことは原則として認められないが、宅配ボックスが無い場合等、例外的に共用部分への置き配を認める場合には、長期間の放置や大量・乱雑な放置等により避難の支障とならないよう留意する必要がある。

⑤ (略)

## ■ 管理業者等に対する宅配ボックスに関するヒアリング等の概要

- そもそもオートロックマンションでは、置き配を行うことが難しい。
- 置き配を巡っては、住戸前に荷物が置かれることによる美観上の問題、非常時の通路確保の問題、防犯上の問題などで住民間のトラブルとなることが懸念。
- 置き配に係る使用細則等を定めているマンションは少ないのではないかと。トラブルなく置き配を実施できている使用細則等が事例があると非常に参考になると考えている。

## 3.1 マンションの管理の適正化

#### 課題

- マンションの居住者の快適な居住環境を維持・向上する観点から、宅配ボックスの普及や置き配を行うための環境整備を進める必要がある。

#### <今後の施策の方向性>

- マンションの居住者の意向が尊重され、個々のニーズに応じた宅配サービスがなされることを前提として、管理組合における宅配ボックスの設置や円滑な置き配の実施に向けて具体的な取組を検討する。

## 3.1 マンションの管理の適正化

#### 課題

- マンションの居住者の快適な居住環境を維持・向上する観点から、宅配ボックスの普及や置き配を行うための環境整備を進める必要がある。

#### <今後の施策の方向性>

- マンションの居住者の意向が尊重され、個々のニーズに応じた宅配サービスがなされることを前提として、管理組合における宅配ボックスの設置や円滑な置き配の実施に向けて具体的な取組を検討する。



### 3.1.10 マンション管理士の専門性の向上等

#### 現 状

- マンション管理士は、管理組合等からの相談に応じ、助言や指導等を行う専門家として2001年に創設された国家資格である。
- 現時点でマンション管理士として登録している者は全国に約2万8千人存在するが、マンション管理士を本業又は副業としている者は全体の1割強と推計され、我が国のマンション総数と比べても、活動しているマンション管理士はごく少数にとどまっていると考えられる<sup>(131)</sup>。
- 一方で、特に、管理会社に属さないマンション管理士は、その専門性に加えて、第三者性・中立性に特徴を有しており、今後管理組合においてニーズが発生しうる大規模マンションにおける会計監査や管理業者が管理者となる場合における監事への就任、高齢化に伴う理事会の支援業務などの業務では、これらのマンション管理士の第三者性の発揮が期待されると考えられる<sup>(132)</sup>。
- また、今後管理会社が撤退し、自主管理となるマンションも増加すると見込まれるが、その際にも地方公共団体と連携する形も含めたマンション管理士による管理水準の維持が期待される。
- さらに、第三者性や信頼性の裏打ちとなるためにも、マンション管理士においては高い倫理規範や関連制度を有することが必要との指摘もある<sup>(133)</sup>。  
※(一社)日本マンション管理士会連合会では会員のマンション管理士が遵守すべき倫理規程を定めているほか、所属するマンション管理士が管理組合に損害を発生させた場合、その損害を賠償する保険制度も存在する<sup>(134)</sup>。
- その他にも、マンション管理士試験に合格しただけでは、実務の知識は不足しているため、実務に直結した研修の充実化を図る必要があるとの指摘もある。

(131): マンション管理士の状況(「マンション管理士の業務についてのアンケート調査結果の概要」((公財)マンション管理センター))【参考資料集157頁】

(132): 「専門家の活用の必要性と課題」(2016年3月日本不動産学会誌(「特集 マンションの新たな課題と管理のありかた【論説】(親泊哲)」))

(133): 「マンション管理士の業務実態と管理組合のニーズとその差、能力」(2022年8月マンション管理センター通信(「マンション管理士の業務実態から今後のあり方を考える(齊藤広子)」))

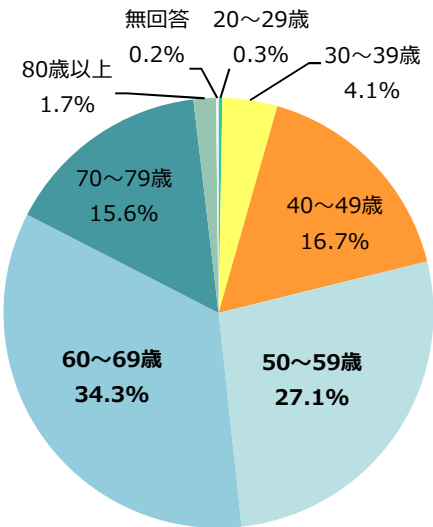
(134): (一社)マンション管理士会連合会の取り組み【参考資料集161頁】

- マンション管理士は、規約の制定・変更や長期修繕計画の見直しの支援業務を行うなど、管理組合の相談に応じ、助言等の支援を行うなどの役割を担っている。
- また、2022年4月に施行されたマンション管理計画認定制度においては、（公財）マンション管理センターが実施する講習を受けたマンション管理士が、申請のあった管理計画が認定基準に適合するかの事前確認を行うなど、マンション管理士の知見やノウハウを活かした取り組みも行われている。

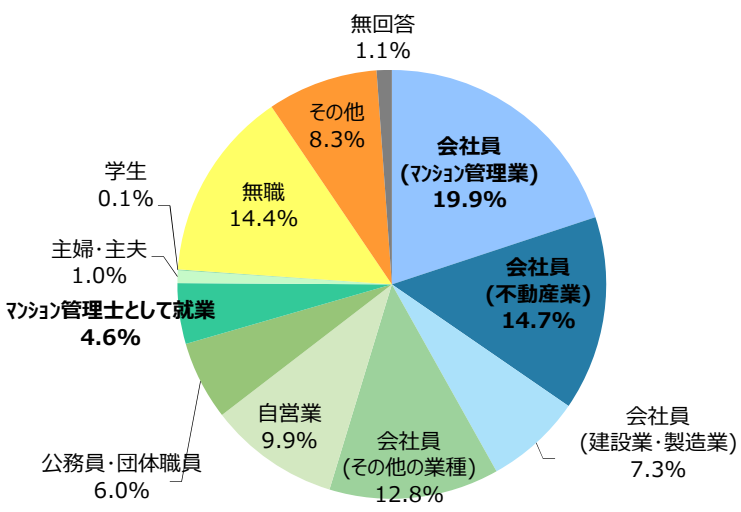
## ■ マンション管理士の状況

マンション管理士の登録数 … **28,005人**（2022年度末）

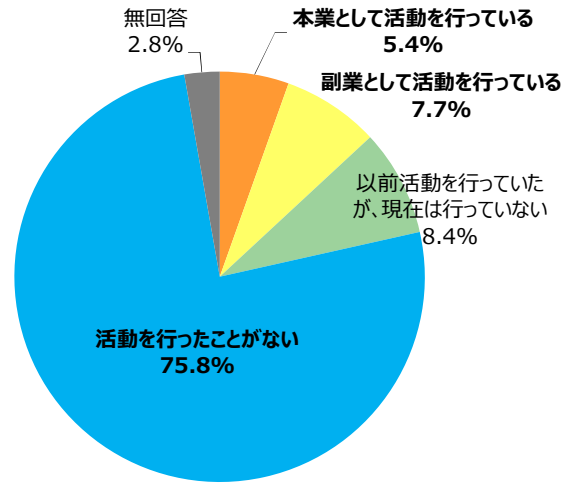
マンション管理士の年齢（n = 5,562）



マンション管理士の職業（n = 5,562）



マンション管理士としての現在の活動状況（n = 5,562）



【出典】マンション管理士の業務についてのアンケート調査結果の概要（（公財）マンション管理センター）（2017年実施）

### 3.1.10 マンション管理士の専門性の向上等

#### 現 状

- マンション管理士は、管理組合等からの相談に応じ、助言や指導等を行う専門家として2001年に創設された国家資格である。
- 現時点でマンション管理士として登録している者は全国に約2万8千人存在するが、マンション管理士を本業又は副業としている者は全体の1割強と推計され、我が国のマンション総数と比べても、活動しているマンション管理士はごく少数にとどまっていると考えられる<sup>(131)</sup>。
- 一方で、特に、管理会社に属さないマンション管理士は、その専門性に加えて、第三者性・中立性に特徴を有しており、今後管理組合においてニーズが発生しうる大規模マンションにおける会計監査や管理業者が管理者となる場合における監事への就任、高齢化に伴う理事会の支援業務などの業務では、これらのマンション管理士の第三者性の発揮が期待されると考えられる<sup>(132)</sup>。
- また、今後管理会社が撤退し、自主管理となるマンションも増加すると見込まれるが、その際にも地方公共団体と連携する形も含めたマンション管理士による管理水準の維持が期待される。
- さらに、第三者性や信頼性の裏打ちとなるためにも、マンション管理士においては高い倫理規範や関連制度を有することが必要との指摘もある<sup>(133)</sup>。  
※(一社)日本マンション管理士会連合会では会員のマンション管理士が遵守すべき倫理規程を定めているほか、所属するマンション管理士が管理組合に損害を発生させた場合、その損害を賠償する保険制度も存在する<sup>(134)</sup>。
- その他にも、マンション管理士試験に合格しただけでは、実務の知識は不足しているため、実務に直結した研修の充実化を図る必要があるとの指摘もある。

(131): マンション管理士の状況(「マンション管理士の業務についてのアンケート調査結果の概要」(公財)マンション管理センター)【参考資料集157頁】

(132): 「専門家の活用の必要性と課題」(2016年3月日本不動産学会誌(「特集 マンションの新たな課題と管理のありかた【論説】(親泊哲)」)

(133): 「マンション管理士の業務実態と管理組合のニーズとその差、能力」(2022年8月マンション管理センター通信(「マンション管理士の業務実態から今後のあり方を考える(齊藤広子)」)

(134): (一社)マンション管理士会連合会の取り組み【参考資料集161頁】

### 3.1.10 マンション管理士の専門性の向上等

#### 現 状

- マンション管理士は、管理組合等からの相談に応じ、助言や指導等を行う専門家として2001年に創設された国家資格である。
- 現時点でマンション管理士として登録している者は全国に約2万8千人存在するが、マンション管理士を本業又は副業としている者は全体の1割強と推計され、我が国のマンション総数と比べても、活動しているマンション管理士はごく少数にとどまっていると考えられる<sup>(131)</sup>。
- 一方で、特に、管理会社に属さないマンション管理士は、その専門性に加えて、第三者性・中立性に特徴を有しており、今後管理組合においてニーズが発生しうる大規模マンションにおける会計監査や管理業者が管理者となる場合における監事への就任、高齢化に伴う理事会の支援業務などの業務では、これらのマンション管理士の第三者性の発揮が期待されると考えられる<sup>(132)</sup>。
- また、今後管理会社が撤退し、自主管理となるマンションも増加すると見込まれるが、その際にも地方公共団体と連携する形も含めたマンション管理士による管理水準の維持が期待される。
- さらに、第三者性や信頼性の裏打ちとなるためにも、マンション管理士においては高い倫理規範や関連制度を有することが必要との指摘もある<sup>(133)</sup>。  
※(一社)日本マンション管理士会連合会では会員のマンション管理士が遵守すべき倫理規程を定めているほか、所属するマンション管理士が管理組合に損害を発生させた場合、その損害を賠償する保険制度も存在する<sup>(134)</sup>。
- その他にも、マンション管理士試験に合格しただけでは、実務の知識は不足しているため、実務に直結した研修の充実化を図る必要があるとの指摘もある。

(131): マンション管理士の状況(「マンション管理士の業務についてのアンケート調査結果の概要」((公財)マンション管理センター))【参考資料集157頁】

(132): 「専門家の活用の必要性と課題」(2016年3月日本不動産学会誌(「特集 マンションの新たな課題と管理のありかた【論説】(親泊哲)」))

(133): 「マンション管理士の業務実態と管理組合のニーズとその差、能力」(2022年8月マンション管理センター通信(「マンション管理士の業務実態から今後のあり方を考える(齊藤広子)」))

(134): (一社)マンション管理士会連合会の取り組み【参考資料集161頁】

- (一社)日本マンション管理士会連合会では、管理組合の財産の保全などを図る観点から、マンション管理士の過失や不正行為による管理組合の金銭的損害を補償する目的とした制度を提供するなどの取り組みが行われている。

## <例>(一社)日本マンション管理士会連合会が提供する保険制度

### マンション管理士賠償責任保険

#### ○加入対象

(一社)日本マンション管理士会連合会の会員会に所属しているマンション管理士

#### ○保険の対象行為

マンション管理士の業務につき行った行為(不作為を含む)に起因してマンション管理士が、過失などで管理組合や第三者に損害賠償請求された場合

#### ○保険金の範囲

- ・被害者に支払うべき法律上の損害賠償金
- ・訴訟になった場合の訴訟費用、弁護士費用等  
(業務行為賠償限度額1億円)

※マンション管理士による管理費の着服等の不正行為は保険適用外

### 管理組合損害補償金給付制度

#### ○加入対象

認定マンション管理士が理事長(管理者)若しくは役員として管理組合口座銀行印鑑を預かる業務を受託する管理組合

#### ○補償の対象行為

マンション管理士が不正行為(管理組合の所有する金銭に対する窃盗、強盗、詐欺、横領等の故意による侵害行為)を行った結果、管理組合が金銭的損害を被った場合

#### ○補償額の範囲

1回の不正行為につき3億円を上限として、実際の損害額に相当する損害補償金

## 3.1 マンションの管理の適正化

### 課題

- 今後管理組合においてニーズが高まり、かつ、政策上の手当での必要性が高いと考えられる業務(大規模マンションの会計監査、管理業者が管理者となる場合における監事への就任、理事会支援、自主管理、防災支援等)について、必ずしも多くのマンション管理士が必要なスキル・ノウハウを有していない可能性がある。
- 管理組合にとって、マンション管理士を活用した場合の効果やメリットがわかりづらい可能性がある。

### <今後の施策の方向性>

- 関係団体と協力し、今後政策上の手当での必要性が高いと考えられる業務に関する専門知識の付与や、マンション管理士のスキルの見える化を検討する。
- マンション管理士を活用した成功事例の収集、展開を進め、管理組合にとっての有用性を広く周知する。



## 3.1 マンションの管理の適正化

#### 課題

- 今後管理組合においてニーズが高まり、かつ、政策上の手当での必要性が高いと考えられる業務(大規模マンションの会計監査、管理業者が管理者となる場合における監事への就任、理事会支援、自主管理、防災支援等)について、必ずしも多くのマンション管理士が必要なスキル・ノウハウを有していない可能性がある。
- 管理組合にとって、マンション管理士を活用した場合の効果やメリットがわかりづらい可能性がある。

#### <今後の施策の方向性>

- 関係団体と協力し、今後政策上の手当での必要性が高いと考えられる業務に関する専門知識の付与や、マンション管理士のスキルの見える化を検討する。
- マンション管理士を活用した成功事例の収集、展開を進め、管理組合にとっての有用性を広く周知する。