

マンション管理適正化に向けた取り組み

神奈川県マンション管理士会



神奈川県マンション管理士会
会長 牧 博史



一般社団法人
神奈川県マンション管理士会

ご案内

名 称 一般社団法人 神奈川県マンション管理士会

所在地 〒231-0028 横浜市中区翁町1-5-14 新見翁ビル3階

設 立 2002年12月

目 的

- 当会は、日管連、行政及び関係団体との連携、協力などを通じて会員の活動、並びにマンション管理組合に対するご支援等を行うことによりマンション管理士制度の健全な普及、周知を通じ、マンションの管理の適正化に資することを目的とする。

主な事業

- 1. 会員のマンション管理士としての知識、技能、品位の保持等の習得に関する研修、その他の支援
- 2. 会報の発行等当会の事業に関する当会内外への広報
- 3. 会員のマンション管理士としての業務の指導・支援及び就業機会増進
- 4. マンションの管理に関する情報収集及び調査研究並びにその成果の会員への提供
- 5. マンション管理組合からの相談対応及びその他の管理業務に対する会員紹介
- 6. 一般社団法人日本マンション管理士会連合会並びに行政及び関係団体との協力及び意見の具申
- 7. その他、マンション管理士制度の周知、普及に関する事業及び付帯する事業

会員数 231名(令和5年9月末現在)



マンション管理適性化 に向けた取組み

二極化する高経年マンション

「資産管理」から「自ら経営」へ

管理計画
認定

市場評価

マンション
管理計画
認定制度

マンション
管理士会

管理の
適正化

管理意識
の向上

魅力(管理計画認定)を発信すること
による好循環

「管理不全の予備群」

調査結果から築40年超の
マンションは総ストック数の
20%近く存在すると推定



劣化

住人減

資金減

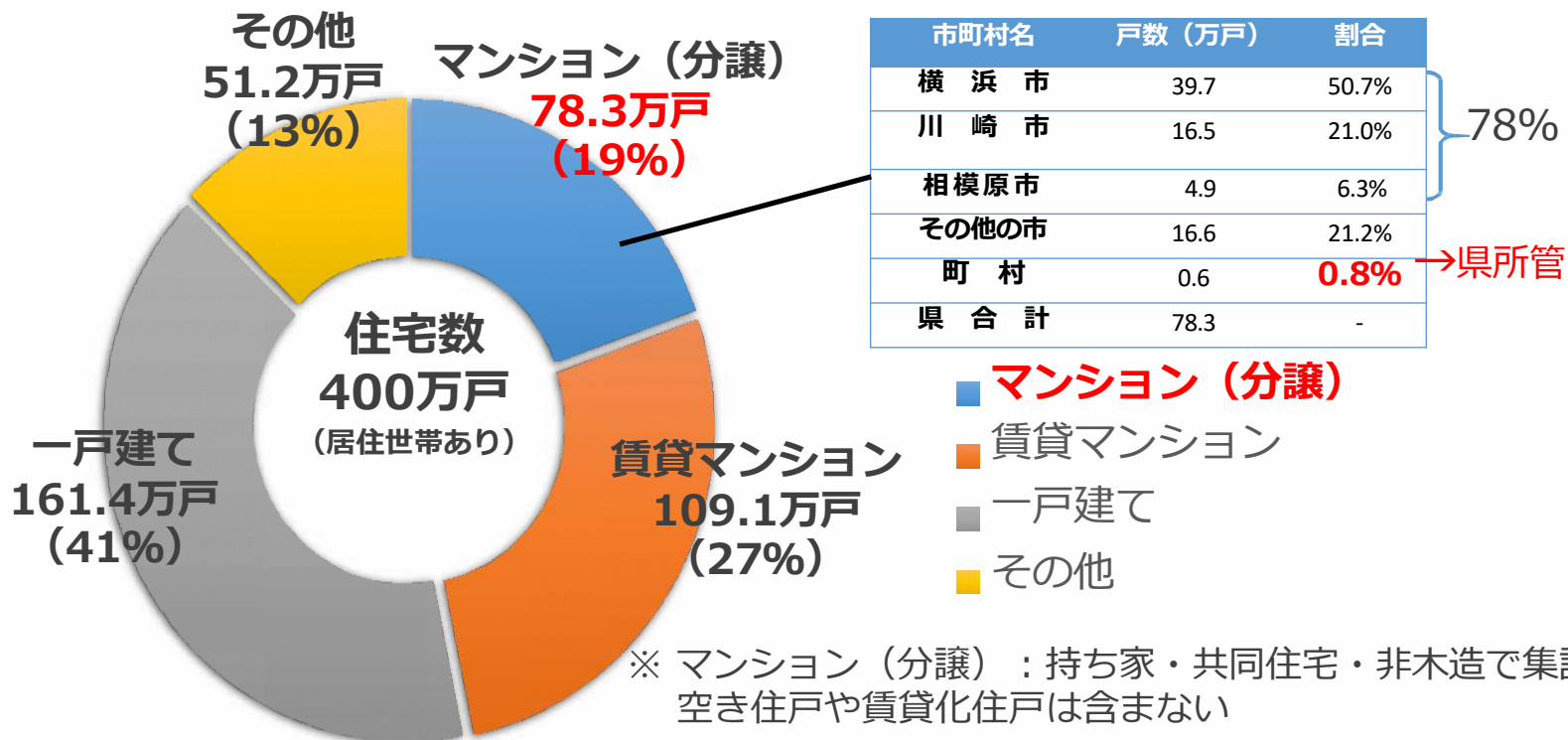


<外観>

県内の建て方別の住宅数

- 県内には約78万戸のマンション（分譲）があり、住戸数（居住世帯あり）の2割を占め、県民の重要な居住形態の一つとなっている
- このうち約8割は、政令3市に集中している
- 県がマンション管理適正化法で所管する町村部は全体の**0.8%**

建て方別の住宅数（神奈川県）



<背景>

- 平成30年住宅・土地統計調査(総務省)によると、県内には約78万戸のマンション(分譲)があり、住宅数(居住世帯あり)の約2割を占め、県民の重要な居住形態の一つとなっている。
- 県内のマンションは、老朽化した物件の建替えが進まない一方で、新築物件の建設が毎年約2万戸(直近20年平均)あり、平成10年から30年までの20年間で約2倍に増加している。
- また、昭和55年以前に建築された築40年以上の高経年マンションは約12万戸あり10年後には約28万戸(2.3倍)、20年後には約47万戸(3.9倍)と、大幅な増加が見込まれている。
- 一方で、平成30年度マンション総合調査(国土交通省)によると、マンションの世帯主は60歳以上が約半数を占め、また、昭和54年以前築のマンションでは60歳以上が約8割にのぼり、古いマンションほど高齢化が進むなど、建物の高経年化と居住者の高齢化といった「2つの老い」の課題が顕在化しつつある。
- こうした中、令和2年6月に「マンション管理適正化法」が改正され、マンションの管理の適正化に向け、国による基本方針の策定や地方公共団体(※)による管理適正化推進計画の策定のほか、管理組合が作成する管理計画を認定する制度等が新たに設けられた。(令和4年4月施行)

※事務主体は市、市以外(町村)は県

マンション管理の適正化の推進について(県全体の方向性②)

<課題等>

- マンション問題に対する認識や取組について、市町村間で大きな差がある。マンション管理組合が管理計画の認定制度を活用できるようにするためには、各市において「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、政令市を除き、策定予定の市は少ない。
- 県はこれまで、県全域（施策によっては政令市・中核市を除く）を対象に、アドバイザー派遣等を行ってきたが、マンション管理適正化法の改正により、市域については市が、町村の区域については県が、管理組合に対して助言・指導等できる旨、役割分担が明確化された。

【施策の方向性】(論点)

- マンション管理組合が管理計画の認定制度を活用できるよう、「マンション政策行政実務者会議」の場などを活用して、各市の「マンション管理適正化推進計画」の早期策定を支援し、県内のマンション全体の管理水準の向上を図る。
- 県住生活基本計画におけるマンション関連の成果指標（25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している分譲マンション管理組合の割合：今後設定）の目標達成に向け、県・市で施策連携して取り組む。（適正化推進計画の目標設定や管理組合指導等）
- アドバイザー派遣やマンション管理・再生セミナー等の取組については、引き続き、従来の区域を対象に実施することとし、特に管理が適切に行われていないマンションに対しては、市町村や県マンション管理士会など関係団体と連携して対策に取り組む。

マンション管理の適正化の推進について(県全体の方向性③)

<マンションの現状>

- 建て方別の住宅数
 - ・ 県内のマンション(分譲)は約78万戸、住宅数の約2割を占める
 - ・ このうち約8割は、政令3市に集中している。

- マンション戸数の推移
 - ・ 県内ではH10→30の20年間で39→78万戸、約2倍に増加(県のマンション化率は19%で、東京都と並んで最も高い)
 - ・ 町村部でもH15→30の15年間で4→7千戸、約1.8倍に増加
 - ・ 市部(除く政令市)は藤沢、町村部は湯河原が最も戸数が多い(藤沢市 約2万7千戸、湯河原町 約2千戸)

- マンションの高経年化
 - ・ S55以前築のマンションは、この20年間で殆ど除却等されず
 - ・ 県内の築40年以上の高経年マンションは約12万戸から、10年後に約28万戸、20年後に約47万戸と大幅増加の見込み

- 居住者の高齢化
 - ・ 世帯主の年齢(全国)は、60歳代以上が増加し約半数を占める
 - ・ 特にS54以前築のマンションでは60歳代以上が78%にのぼる

<これまでの主な取組>

1 アドバイザー派遣

県内マンションの管理組合を対象に、マンション管理士や建築士等の専門家をアドバイザーとして派遣し、円滑な管理組合の運営や計画的な建物の修繕等ができるよう支援。

2 マンション管理・再生セミナー

マンション管理組合の役員や区分所有者等を対象として、マンション管理や組合運営、大規模修繕に関する各種制度等の情報を分かりやすく解説し、普及啓発を行うセミナーを開催。

3 マンション管理組合交流会

マンション管理や組合運営等における様々な問題について、専門家のアドバイスを受けながら、解決に向け、管理組合がお互いに意見交換を行い、情報共有・情報交換する場として、交流会を開催。

4 マンション支援団体登録制度

マンション管理組合の支援を目的として活動している団体を登録し、県と登録団体が連携して組合を支援（NPO法人かながわマンション管理組合ネットワーク、県マンション管理士会ほか5団体）

5 マンション政策行政実務者会議

広域的な連携体制等の整備やマンション政策に関する情報共有、知識習得等を図るため県及び市町村による「マンション政策行政実務者会議」を開催。

マンションアドバイザー派遣事業

マンション管理士・建築士等の資格を持つマンション管理等に関する専門家マンションアドバイザーを、政令市及び中核市を除く市町村のマンション管理組合等に無料で派遣し、管理運営等のアドバイスを行います。

■ 事業内容

受付期間：令和5年6月26日～令和6年2月28日

委託先：(一社)神奈川県マンション管理士会

予定件数：15件



■ 令和5年度実施状況（令和5年8月末時点）

派遣件数：3件

派遣内訳：大磯町1件、小田原市1件、藤沢市1件

マンション管理・再生セミナー事業

マンションの適正な維持管理や円滑な再生のための情報提供等の支援として、マンション管理組合等に対しセミナーを開催します。

- 令和5年度

12月以降に実施予定

- 令和4年度実施内容（オンラインにて開催）

第1回：令和5年1月29日～令和5年3月12日

テーマ1「管理規約をめぐる争われた裁判例の解説」

テーマ2「民事信託を活用した単身高齢者対応」

第2回：令和5年2月19日～令和5年3月31日

テーマ1「管理組合が共用部分と一体で行う

専有部分設備改修」

テーマ2「駐車場の空き問題と機械式撤去、平置き化」





各都市との取組み 事例について

横浜市との取組み

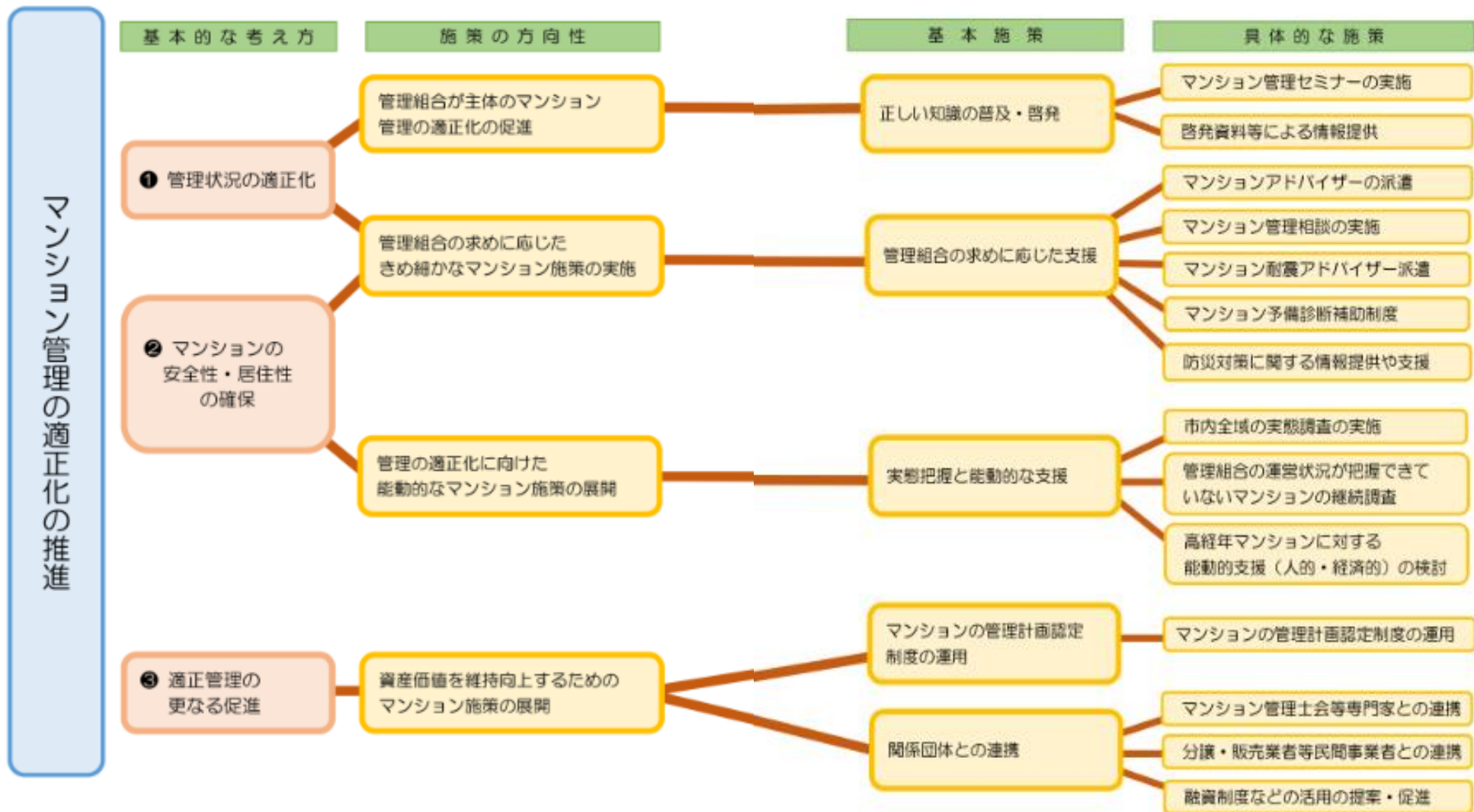
支援制度	支援内容	条件等
管理組合活動活性化支援	管理組合の組織化、総会の開催などの組合運営について、マンション専門家（建築士・マンション管理士・弁護士等）を派遣し相談に応じます	・一定の管理組合活動ができていない団体に原則1～2年目は年度当たり7回 ・支援に関する費用は無料
マンション管理相談	窓口にて、マンション全般に関する相談に応じます	・相談無料（予約制） ・原則、毎週土曜日13～17時
マンション登録制度	マンション情報を登録いただくことで、管理組合に役立つ情報提供を行います	・登録無料
マンション・アドバイザー派遣支援	マンション専門家（建築士・マンション管理士・弁護士等）を派遣し、相談に応じます	・初回のみ無料 ・2回目以降12,572円/回 ・年度当たり6回を限度
マンション管理組合サポートセンター事業	各区でマンション管理の専門家と管理組合同士の交流会を開催しています	・原則毎月第一日曜9時30分～ ・各区で同時開催 ・参加費無料
マンション・団地再生コーディネート支援事業	マンション・団地の将来検討（建物、住環境、コミュニティ形成等）を支援するコーディネーターを派遣します	・年度あたり5回、3年度を限度 ・支援に要する費用は無料



実績等	
実績 14件（内6件は終了） 2件検討中	
昨年度実績	23件
今年度	8件（5月現在）
継続	13件
新規	3件（6月現在）
昨年度実績	参加組合：693 参加者：806名 相談員：648名
2件継続中	

厚木市との取り組み

施策体系



- ・令和2年度の実態調査後、現地調査を実施。
- ・アドバイザー派遣事業＝要支援マンションに対し、令和3年より実施。（10件程/年）
- ・マンション管理セミナー、管理組合交流会に毎年参加、講師派遣。

川崎市との取り組み

川崎市マンション管理適正化推進計画

【2023（令和5）年度～2027（令和9）年度】

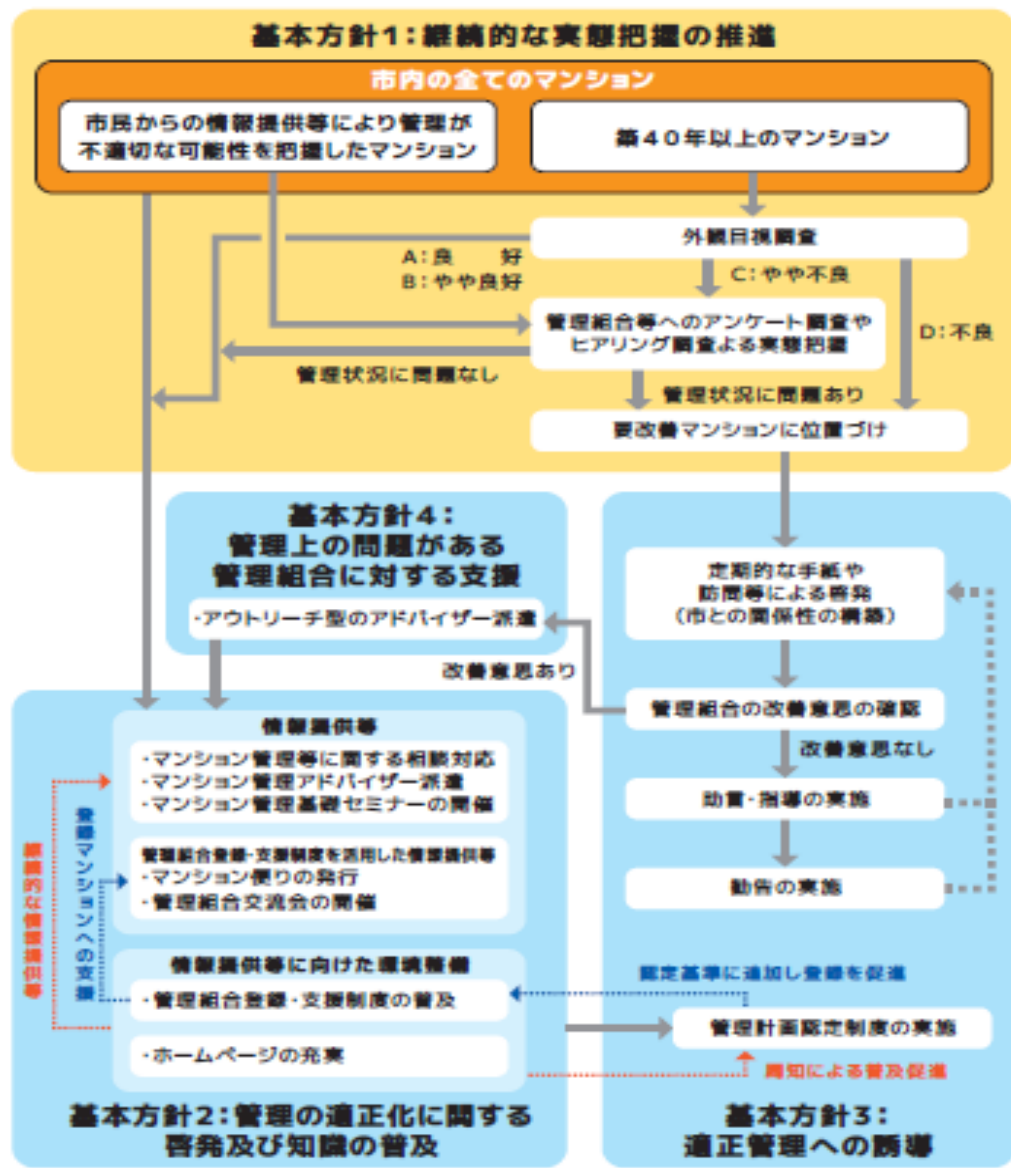


市民向けリーフレット

※「マンション」とは、マンションの管理の適正化の推進に関する法律で規定する、いわゆる「分譲マンション」をいいます。

全国的に、建設後相当の期間が経過したマンション（高経年マンション）の増加が見込まれる中、適切に修繕されないと、外壁等の剥落などにより近隣へ悪影響を及ぼす可能性があることから、令和2年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が改正されました。川崎市でも、今後、高経年マンションの増加が予想されることから、市内のマンションの管理の適正化を計画的に推進するため、「川崎市マンション管理適正化推進計画」を策定しました。

マンション管理適正化に向けた取組の全体像



- ・定期的に セミナー、交流会に参加。
- ・管理計画認定制度推進にあたり連携。



一般社団法人

神奈川県マンション管理士会

ご 案

**神奈川県マンション管理士会は
今後も、管理組合の皆様に、
寄り添わせていただき、活動してま
いります。**

ご清聴いただきありがとうございました。



一般社団法人

マンション改修設計コンサルタント協会

～適切な業界の発展及び健全化を目指して～

令和5年 10月22日(日)
MCA常任理事 泉谷 勝久



一般社団法人
マンション改修設計コンサルタント協会

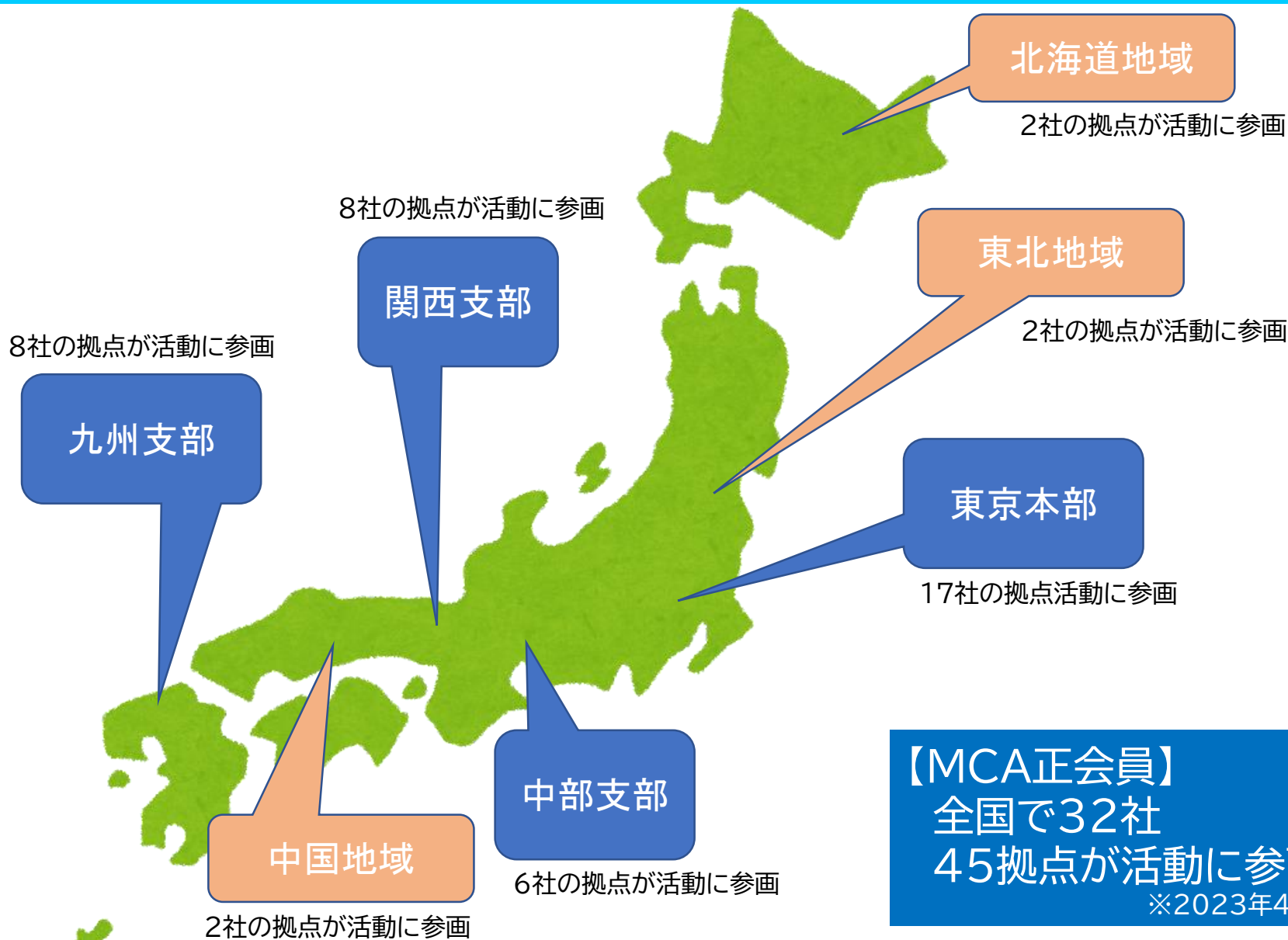
一般社団法人マンション改修設計コンサルタント協会
(以下MCAと表記します)は設計事務所の団体です。

主に全国の分譲マンションでの大規模修繕工事において、
改修設計コンサルティングに携わる設計事務所が集まった団体で、
北海道から九州地区まで2023年4月時点での
正会員(設計事務所)数は32社、45拠点となっています。

国土交通省で実施頂いた

「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」においては
設計監理方式の採用が約80%を占め、MCA会員の2022年度の実績は
約100,000戸になり、MCA会員が大規模修繕工事に関わる割合は
年々増しております。

マンション管理組合様にとって非常に身近な存在になっている現状からも、
業界全体の今後を担う組織の一つであるという自負のもと、
適切なマンション再生を実現できる様、日々活動を続けております。



【MCA正会員】
全国で32社
45拠点が活動に参加
※2023年4月時点

マンション改修工事と長期修繕計画

①マンション改修工事の実施時期の決定

- ・長期修繕計画上の実施予定年度
 - ・定期報告やマンション独自の定期調査における劣化進行度合
 - ・劣化の蓄積による事故の発生 等
- ⇒長期修繕計画上の計画年度はあくまで目安であり、
劣化状況に合わせ、適宜判断



②改修工事の発注方法の決定

- ・責任施工方式 ・設計・監理方式 等
- ⇒良きパートナーを決め、専門家と共に再生計画を立てる事が重要



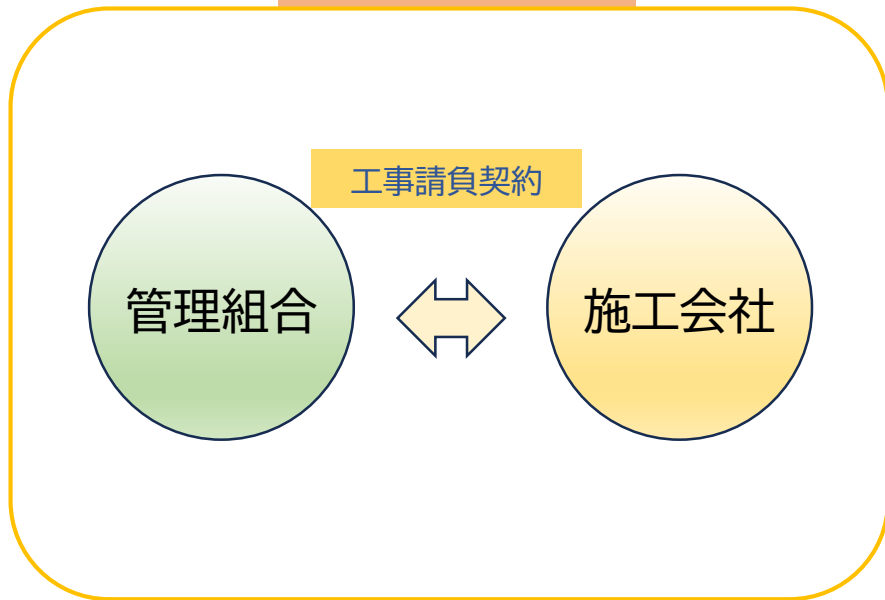
③工事実施範囲・仕様の決定

④工事実施会社の決定

⑤工事の実施及び長期修繕計画の見直し 等

- ・今回の工事を長期的な視点に落とし込み、今後につなげる事が重要

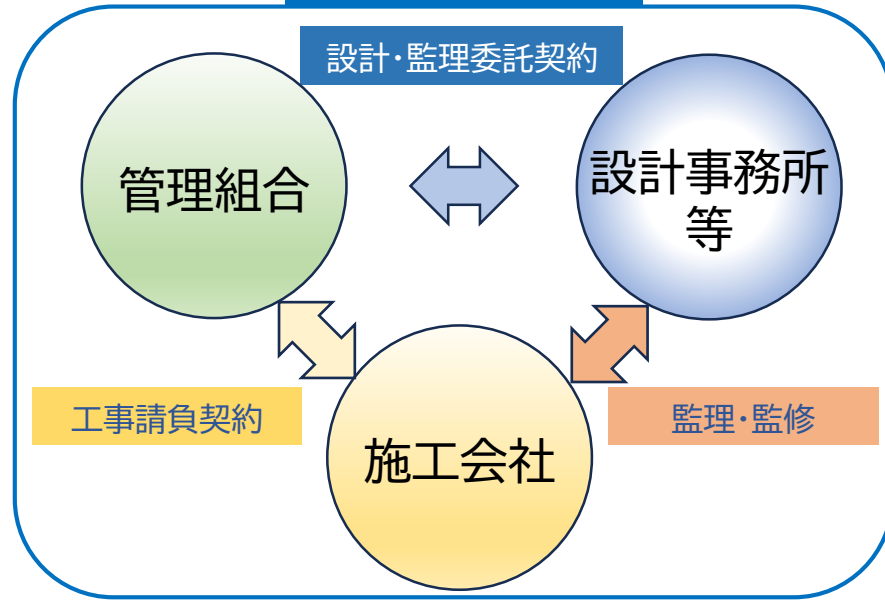
責任施工方式



建築士を有する施工会社(設計・施工・監理部門を有する建設会社や管理会社等)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

⇒専門家の費用を必要としないが、設計と施工が一体化するため、工事内容と費用内訳の関係が不明瞭となりやすい

設計監理方式

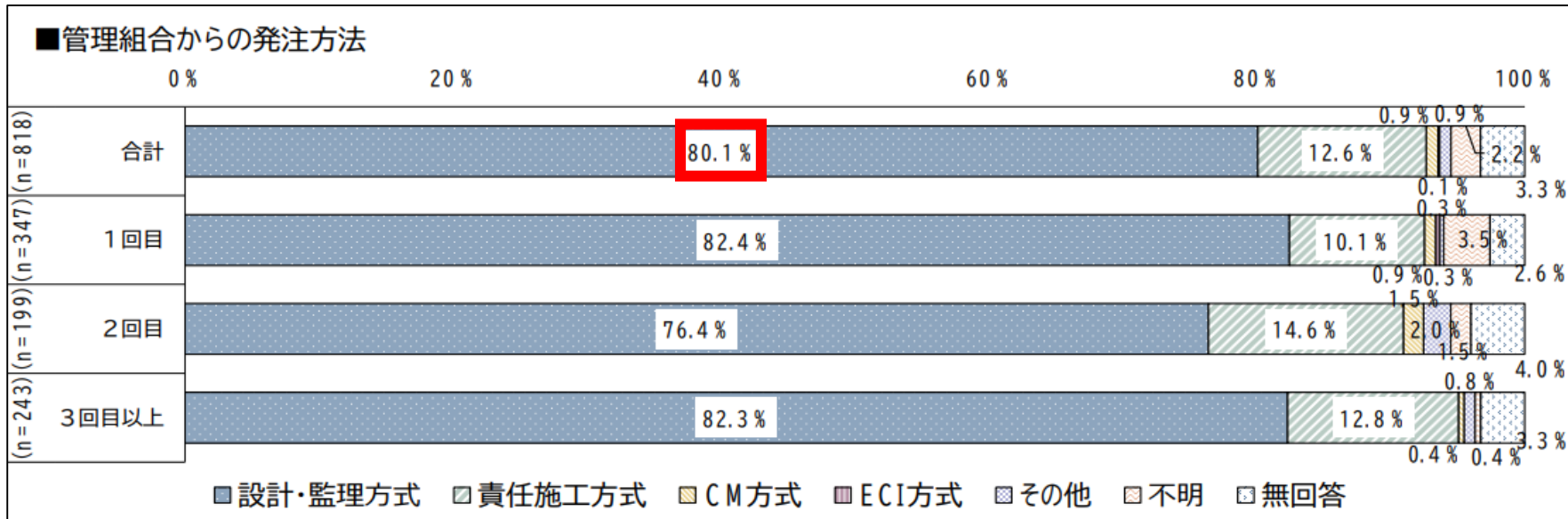


建築士を有する建築設計事務所・建設会社・管理会社等を選定し、合意形成までの段階では調査診断・改修設計・施工会社の選定・資金計画等に係る専門的、技術的、実務的な業務を委託し、工事実施段階では工事監理を委託する方式

⇒工事費以外にも専門家の費用が発生するが、専門家が一貫して支援可能

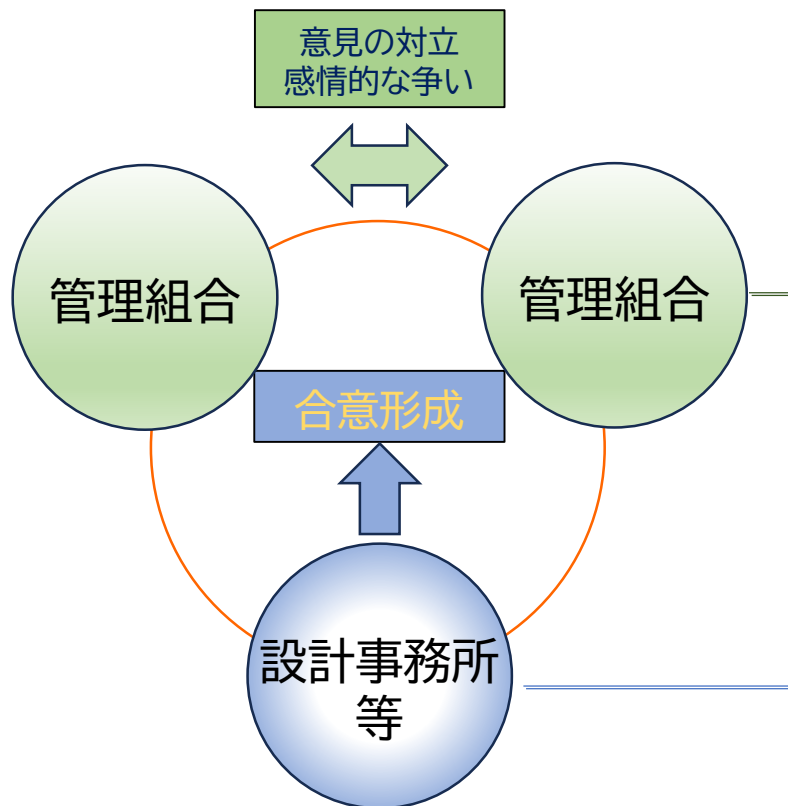
○マンションは区分所有建物であり、工事の決定には「合意形成」も重要
いずれの方式であっても、信頼できるパートナーの存在が不可欠

「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」のデータによると
 発注方式の割合は **設計・監理方式が80.1%** **責任施工方式が12.6%**
 その他が7.3%となっており、設計・監理方式の割合が大きい結果となっている



※国土交通省 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 資料より抜粋

この結果から、マンション管理組合が求める信頼できるパートナーとしての条件は単に工事内容が提案できる専門家というだけでなく、**第三者的な評価が可能で区分所有者全体への合意形成等**に関してもノウハウを持ったコンサルタントの存在を求めているものと捉えており、設計事務所は一般的な設計・監理業務だけでなく、**管理組合の運営支援も含めた役割を担っているものと考えています**



マンションへの思いは同じはずですが...

- 意見が対立し、方針がまとまらない
- 区分所有者への説明が不足し、総会で紛糾
- 総会決議後も組合内部で感情的な争い



- 判断する為に必要な情報を明確に提示
⇒判断基準ができ、意見がまとまりやすい
- 集会の前に方針に対する説明会を実施
⇒経緯等が理解でき、賛同が得やすい
- 運用ルール(規約等)に基く対応が基本

マンションへの思いは共通ですが、意見の対立が過熱すると管理組合内で感情的な争いへと発展するケースも少なくありません
 コンサルタントが適切な情報を提示し、必要なプロセスを踏む事で合意形成が得られ、組合全体でマンションの将来に向き合う事ができます

多くのマンションが直面する「2つの古い」
建物・居住者の高齢化が招く 慢性的な修繕積立金不足

- ・修繕積立金の積立状況:計画に対して不足している管理組合:34.8%
※平成30年度マンション総合調査より
- ・修繕積立金の不足要因:当初設定額が低い、滞納者の増加 等
- ・修繕積立金の増額抵抗:築年数の経過に伴う高齢年金生活世帯の増加 等
- ・築40年超のマンションは今後20年で約3.5倍の予測
*国土交通省 築40年以上の分譲マンション数の推移より(2022年末現在)

修繕実施困難 ⇒ 管理不全マンションの発生

- ・修繕積立金の不足による必要修繕項目の未実施
⇒老朽化の加速、居住者の循環の停止
- ・管理不全マンションに陥り、行政代執行での除却が実施されたケースも

マンションの適正な維持計画が必要

マンションの維持・再生に必要な要素

○計画の立案

○資金の確保

○実施計画の承認と実施判断



適切な長期修繕計画を作成し、柔軟に見直しを実施する事が必要

【国土交通省 長期修繕計画作成ガイドライン】での前提条件(一部抜粋)は

- ・新築時と同等水準に維持、回復させる修繕工事を基本とし、必要に応じて建物及び設備の性能を向上させる改修工事を設定
- ・計画期間において、法定点検等の点検及び経常的な補修工事を適切に実施
- ・工事実施の要否・内容等は、事前に調査・診断を行い、その結果に基づいて判断



○余裕を持った計画 ○適切な実施可否判断 ○柔軟な修正のサイクルが必要であり、またこの要素を区分所有者が認識する事も重要

国土交通省 長期修繕計画作成ガイドラインでの考え方(一部抜粋)

- ・将来実施する計画修繕工事の内容、時期、費用等を確定するものではない
- ・一定期間(5年程度)ごとに見直していくことが前提
- ・一般的な仕様により設定するが、実施時には技術開発等により見直しもある
- ・時期(周期)は、おおよその目安である
- ・収支計画は様々な変動要素により不確定な要素がある



計画は目安であり、将来の変動要素に対応する様、定期的な見直しが必要

- ・長期修繕計画の見直しに当たっては、事前に専門家による書類・現地の調査や必要により区分所有者へのアンケート調査等を行って、建物・設備の劣化状況、区分所有者の要望等の現状を把握し、作成・見直しを実施する事が必要



計画の見直しには各マンションでのビジョンが重要になる

- ・何を優先? どういったマンションを目指す? どこまでを工事する?
- 安全性(耐震性・防犯・防災)の向上例: 防犯・防災ツールの導入、備蓄品の保管
- 快適性(断熱性・利便性)の向上例 : 開口部改修、EVシステム、宅配BOX

設計事務所はビジョンを共に考えられるパートナーであるべき

- ・マンションの方向性は管理組合(区分所有者)で意思決定すべきですが、様々な要素が複合される為、なかなか適切な判断を下す事は難しいです
- ・方向性を明確にし、その方向性に沿った長期修繕計画を立案する際には
 - マンションの諸条件を適切に把握する能力
 - 改修工事の豊富な知識
 - 合意形成を得るノウハウ等、専門家のサポートが必要になる場合が多いです
- ・さらにそれらを検討するにあたっては、第三者としての立場で適切な判断が必要になってきます



管理組合が設計事務所に期待しているのはこの部分であり、
長期的にサポートできる体制が理想だと考えています

長期修繕計画のあるべき姿

【工事費用について】

- ・新築当初の長期修繕計画は各工事項目において、新築時の発注単価等が採用される傾向にあり、改修工事における適正な単価と一致しない事が多い
⇒現実的な改修工事単価をベースに、適正な工事費設定であるべき

【工事時期について】

- ・対象項目を全て均等に現状復旧させる無機質な周期計画である事が多い
⇒ガイドラインを目安に、劣化状況に沿った修繕周期の設定であるべき

【工事項目について】

- ・全ての項目を均等に扱い、項目毎の優先順位が反映されない事が多い
⇒各マンションのビジョンに沿った、そのマンション専用の計画であるべき
特に一定期間経過したマンションでは将来にむけた改良工事等の反映も

長期修繕計画は生きた内容であるべきで、我々は良きパートナーとして
長期修繕計画に生命力を吹き込む役割を担っていると考えています

これまでの改修設計は個々の設計事務所が独自のスタンスを歩む形

- ・地域により、改修仕様や修繕周期等の違いが存在
- ・超高層マンション等の特殊なノウハウも水平展開されにくい等、限られた情報の中で改修設計を個々に検討する状況

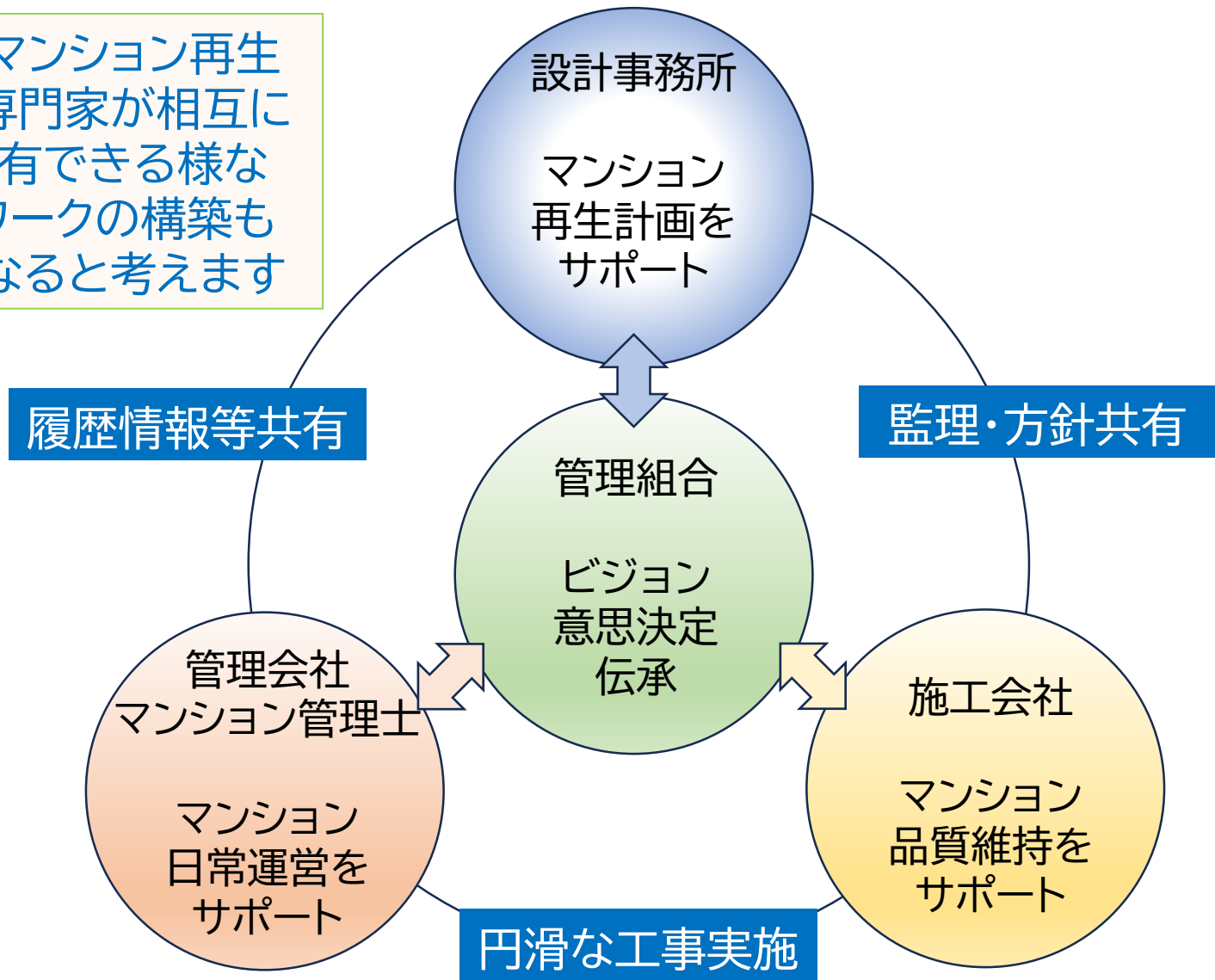
⇒設計事務所毎に考え方やアプローチに大きな違いがあると、管理組合はどれが正しい情報なのか判断がしにくい



業界全体で情報共有し、ノウハウやスキルを高める事が 管理組合支援にとって非常に重要

- ・全国的な改修設計団体を通して、取組む必要性
⇒MCAの発足
- ・設計事務所だけでなく、材料メーカー等の協力を得ながら
新技術の素早い展開等により、全国の管理組合支援に取り組む

今後のマンション再生では各専門家が相互に情報共有できる様なネットワークの構築も重要になると考えます



マンション管理組合にとってわかりやすい改修計画を目指して

◇MCAプラン・MCAアクション・MCAモデルの標準化

【診断結果の基準明確化】

- ・初期故障期:設計・施工時の不具合に起因
- ・偶発故障期:偶発的要因(地震・鳥害等)に起因
- ・摩耗故障期:寿命が近づき故障率が上昇

【期待耐用年数の長期化】

- ・設計士が点検し、不具合の仕分け・修繕方法提案



◇管理組合・区分所有者の皆様にとってわかりやすい内容とする為に

【工事数量の基準明確化】

- ・設計段階 : 改修積算基準の確立と標準化 (MCA改修積算基準の確立)

【施工体制の評価基準の作成】

- ・施工者選定段階 : MCAマンション防水・塗装技能士 の認定
現場代理人経歴認定 工事成績評定

【コンサルティングスキルの向上】

- ・マスターコンサルタントアカデミーの開設

【新技術に対する取組み】

- ・静音型床シート剥離機の推奨、啓蒙 等

最後に:MCAの思い



MCAでは今後も適切なマンション再生実現に向けて活動を続けてまいりますので、どうかご期待下さい。

ご静聴頂きまして ありがとうございます。

『マンション管理適正化シンポジウム』説明資料

管理計画認定マンションに対する優遇措置



2023年10月22日(日)

<目次>

- ・住宅金融支援機構の取組.....P2
- ・マンション管理計画認定マンションに対する優遇措置の概要P4
- ・マンションすまい・る債.....P7
- ・マンション共用部分リフォーム融資.....P16
- ・【フラット35】維持保全型..... P25

住宅金融支援機構の取組

■住宅金融支援機構の取組

1 証券化支援業務

民間金融機関が全期間固定金利の住宅ローンを供給できるよう、次の方法により支援

- ・【フラット35（買取型）】：民間金融機関の全期間固定金利の住宅ローンを買受け、住宅金融支援機構が証券化を実施
- ・【フラット35（保証型）】：住宅金融支援機構の保険が付された全期間固定金利の住宅ローンについて、民間金融機関が証券化を行うとともに、住宅金融支援機構が投資家に対する元利払いを保証

2 住宅融資保険業務

民間金融機関の住宅ローンが不測の事態により事故となった場合に、あらかじめ締結した保険契約に基づき民間金融機関に保険金を支払う制度を確立することにより、民間金融機関が住宅ローンを円滑に供給できるよう支援

リ・バース60：住宅金融支援機構の住宅融資保険付きリバースモーゲージ型住宅ローン

3 直接融資業務（政策的に重要な部分）

東日本大震災等の被災住宅の再建、市街地再開発事業、防災街区整備事業やマンションの建て替え、耐震改修等、省エネルギー、都市機能の更新や防災機能の向上に寄与する事業、更に子育て世帯や高齢者の居住の安定に資する賃貸住宅の供給促進を機構による直接融資を通じて支援

まちづくり融資
(短期事業資金)

まちづくり融資
(長期購入資金)
＜高齢者向け返済特例＞

マンション共用部分
リフォーム融資

グリーンリフォーム
ローン

耐震リフォーム融資

マンション
すまい・る債

マンション管理計画認定マンションに対する優遇措置の概要

■ 管理計画認定マンションに対する優遇措置（管理組合向け）

住宅金融支援機構では、管理計画認定を受けたマンション（以下「管理計画認定マンション」といいます。）について、融資金利の引下げ等の制度をご用意しています。

【マンション管理組合】修繕積立金をかしく積み立てたい管理組合向け

管理組合のための
積立てサポート債券

【マンションすまい・る債】

すまいる債

詳細はこちら

<https://www.jhf.go.jp/loan/kanri/smile/index.html>

- 住宅金融支援機構が国の認可を受けて発行する利付10年債です。
- 管理組合の修繕積立金により最大10回購入でき、積立途中に修繕工事が必要になった場合等でも、手数料無料で中途換金できます。

令和5年度新規応募分から

- 管理計画認定マンションが債券を購入する場合、

マンションすまい・る債の**利率を上乗せ** 

通常

0.475*

上乗せ後

0.525*

*2023年度募集債券の場合、税引前の10年満期時平均利率

・利率上乗せ幅は、各年度募集分の利率決定時に決定します。利率以外の商品性は、現行と同じです。

【マンション管理組合】大規模修繕工事や耐震改修工事等を行う管理組合向け

管理組合のための
大規模修繕ローン

マンション共用部分リフォーム融資

共用部分リフォーム融資

詳細はこちら

<https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/index.html>

令和4年10月1日借入申込受付分から

- 管理計画認定マンションが大規模修繕工事等を行う場合、

マンション共用部分リフォーム融資の借入金利を**年0.2%引下げ** 

さらに

マンションすまい・る債の積立を行っている

管理計画認定マンションの場合は、マンション共用部分リフォーム融資の借入金利を合計で

年0.4%引下げ 

・融資金利には下限（年0.1%）があります。

■ 管理計画認定マンションに対する優遇措置（区分所有者向け）

住宅金融支援機構では、管理計画認定を受けたマンション（以下「管理計画認定マンション」といいます。）について、融資金利の引下げ等の制度をご用意しています。

【区分所有者】管理計画認定マンションの住戸を中古住宅として売却する場合で、購入者に住宅ローン利用の希望があるときの購入者の方向け

全期間固定金利の
個人向け住宅ローン

【フラット35】維持保全型

フラット35維持保全型



詳細はこちら

<https://www.flat35.com/loan/ijihozen/index.html>



令和4年4月適合証明書交付分から

■管理計画認定マンションを購入する場合、【フラット35】の借入金利を

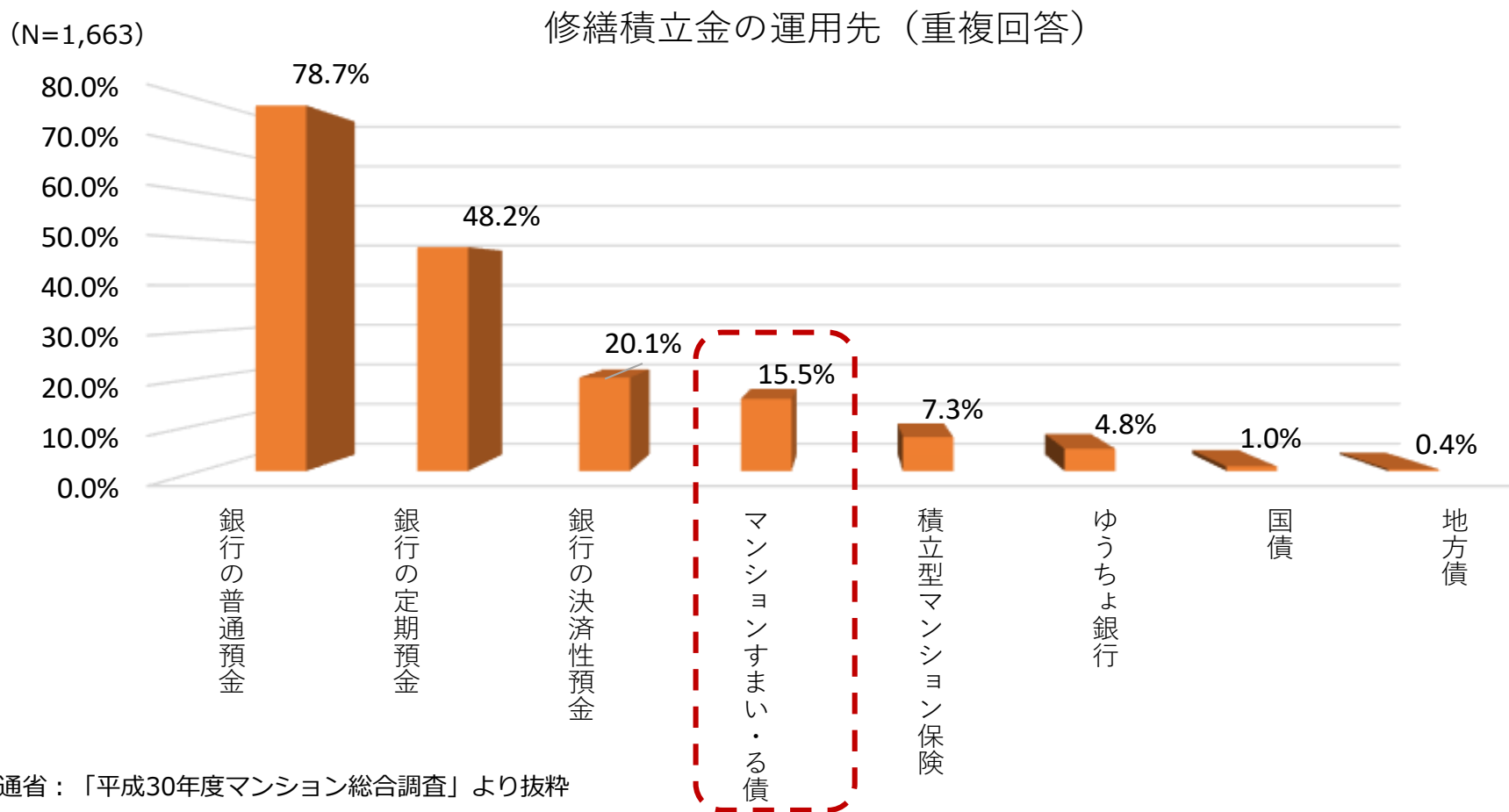
当初5年間年0.25%引下げ （令和6年3月31日までの申込受付分）

・【フラット35】は第三者に賃貸する目的の物件等の投資用物件の取得資金にはご利用いただけません。・【フラット35】維持保全型には予算金額があり、予算金額に達する見込みとなった場合は、受付を終了します。受付終了日は、終了する日の約3週間前までにフラット35サイト（www.flat35.com）でお知らせします。・融資手数料は取扱金融機関により異なり、お客さま負担となります。・審査の結果によっては、お客さまのご希望に沿えない場合がありますので、あらかじめご了承ください。

マンションすまい・る債

■ マンションすまい・る債の利用割合

- 銀行の普通預金、定期預金、決済性預金に次いで **4番目に利用されている運用先** です。
- **約15%**のマンション管理組合にご利用いただいております。



国土交通省：「平成30年度マンション総合調査」より抜粋

■ 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**」です（下図のイメージ）
- 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）と同額が戻ってきます。（利息は毎年2月に受け取れます。）
- 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です（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%**）です。
- **2023年4月以降新規応募分から、マンション管理計画認定の取得により、債券の利率を上乗せします。**

上乗せ後の2023年度募集の10年満期時年平均利率は**0.525%**（税引後**0.4447%**）です（※）。

※通常の応募書類に加えて、地方公共団体が発行するマンション管理計画認定の「認定通知書（写）」の提出が必要です。認定通知書の発行には時間を要する場合があります。マンション管理計画認定について、詳細はお住まいのマンションの所在地の地方公共団体にお問合せください。また、マンション・すまいる債の申込時点で、管理計画認定の取得をしていることが必要です。

【図】債券発行までのスケジュール（2023年度の場合）

応募

応募受付期間：4月17日から10月13日まで※

（ただし、応募状況によっては、応募受付終了日をこれより早い日に変更する可能性があります。その場合は、変更後の応募受付終了日の1か月前をめぐりに機構ホームページ等にてご案内いたします。）

※ 応募書類の確認等完了後、「受付及び登録内容のお知らせ」の送付

購入

① 積立用書類のご返送：11月21日から1月12日まで

② 積立金のお振込み：11月21日から2月2日まで

発行

債券発行：2月20日頃

■ マンションすまい・る債について

マンションすまい・る債の特長

特長
1

利付10年債で、毎年1回（2月予定）定期的に利息をお支払

お支払する利息は毎年段階的に増加します。

特長
2

1口50万円から購入可能で、最大10回継続購入して積立可能

1口を50万円として、複数口購入することができます。同一口数であれば、1回以上最大10回（毎年1回）継続購入して積み立てることができます。

特長
3

中途換金時に手数料はかかりません。

初回債券発行日から1年以上経過すれば、手数料なしで、修繕工事等のために、1口単位（50万円）で中途換金が可能です。また、中途換金時には、購入金額（元本）に所定の利息を加えた金額をお支払します。

特長
4

機構が国の認可を受けて発行している債券

特長
5

マンション管理計画認定の取得により、債券の利率を上乗せします。

マンション管理組合さまへの特典

マンションすまい・る債を購入されたマンション管理組合さまは、次の特典をご利用いただけます。

特典は、初回の購入時から債券の残高がなくなるまでご利用いただけます。

特典
1

マンション共用部分リフォーム融資の融資金利率を年0.2%引下げ

マンション管理組合が機構の「マンション共用部分リフォーム融資」をご利用される際、積立てを行っていないマンション管理組合に比べ、融資金利率を年0.2%引き下げます。

特典
2

マンション共用部分リフォーム融資の保証料を2割程度割引

（（公財）マンション管理センターに保証委託する場合）

■ マンションすまい・る債 応募要件

POINT

▶ マンションすまい・る債に応募いただけるマンションは、区分所有建物である分譲マンションです（賃貸マンションは対象となりません。）。

注) 沖縄県内に所在するマンションは対象外です。

要件

1

管理規約が定められていること。

要件

2

長期修繕計画の計画期間が20年以上であること。

「20年以上」という期間は、長期修繕計画を作成した時点からの期間で、応募を行う時点からの期間ではありません。応募日現在、計画期間内であることを確認してください。

要件

3

反社会的勢力と関係がないこと
(反社会的勢力と関係があるマンション管理組合はこの制度が利用できません。)

要件

4

将来、マンション共用部分リフォーム融資を利用予定であること
(ただし、利用していただかなくても問題はございません。)

■ マンションすまい・る債 利息の計算方法

POINT

- ▶ 2023年度に発行予定債券の受取利息合計（10年分）は、1口（50万円）あたり23,750円（税引前）です。
- ▶ 2023年度に募集した債券の10年満期時の年平均利率は**0.475%（税引後：0.4023%）**です。
 なお、マンション管理計画認定の取得により、債券の利率が上乘せされます。
 上乘せ後の2023年度募集の10年満期時年平均利率は**0.525%（税引後0.4447%）**です。

【表】2023年度に発行する債券の利率と受取利息（1口（50万円あたり））

経過年数	単年利率 (毎年の利率)	年平均利率	毎年の 受取利息額※1 (税引前) A	所得税及び 復興特別所得税 (15.315%※2) B	毎年の 受取利息額 (税引後) A - B
1年目	0.010%	0.010%	50円	7円	43円
2年目	0.112%	0.061%	560円	85円	475円
3年目	0.217%	0.113%	1,085円	166円	919円
4年目	0.321%	0.165%	1,605円	245円	1,360円
5年目	0.420%	0.216%	2,100円	321円	1,779円
6年目	0.528%	0.268%	2,640円	404円	2,236円
7年目	0.632%	0.320%	3,160円	483円	2,677円
8年目	0.728%	0.371%	3,640円	557円	3,083円
9年目	0.839%	0.423%	4,195円	642円	3,553円
10年目	0.943%	0.475%	4,715円	722円	3,993円
合 計			23,750円	3,632円	20,118円

※1 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。

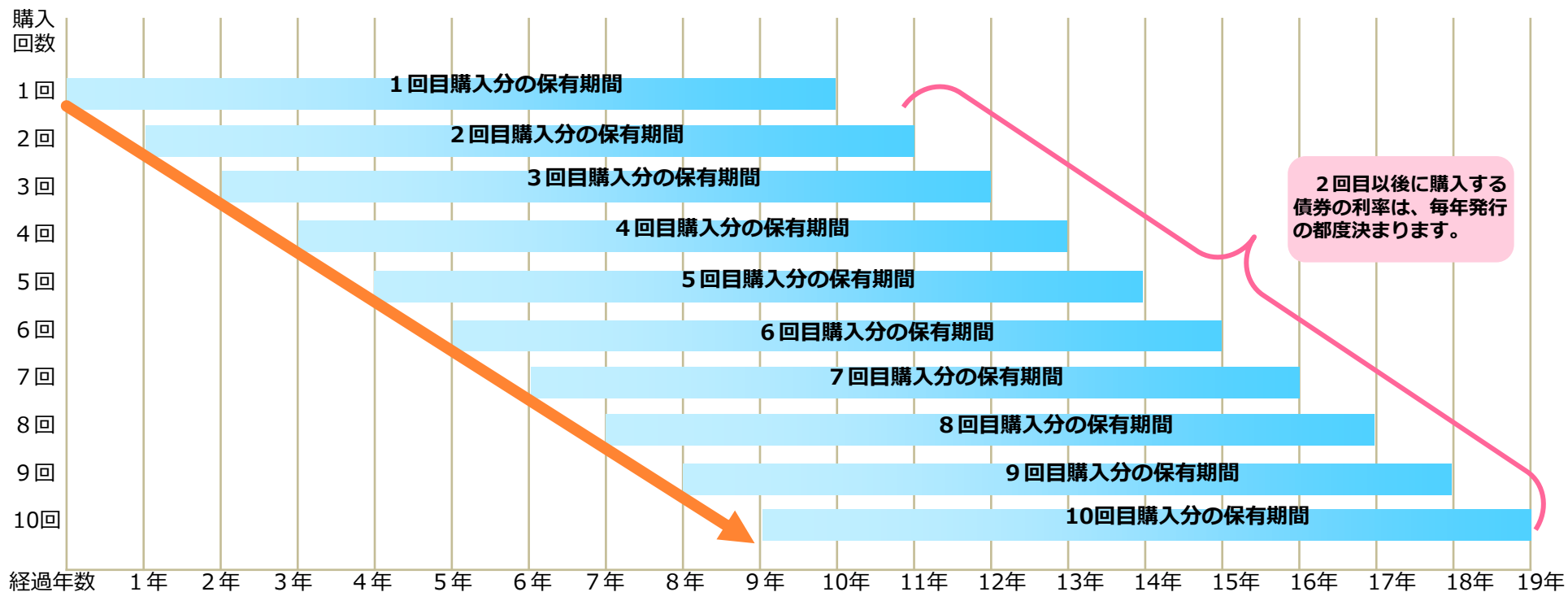
※2 今後の税率等は、変更される可能性があります。詳しくは、最寄りの税務署等にお問合せください。

■ マンションすまい・る債 購入方法の例

例① 毎年貯まる修繕積立金で継続して購入するケース

POINT

- ▶ マンションすまい・る債は、同じ金額で1回以上最大10回（毎年1回）まで継続購入ができます。
- ▶ **毎年貯まる修繕積立金でマンションすまい・る債を継続購入**すると、次の図のように、最大10回、将来の大規模修繕工事等に備えて、毎年貯まる修繕積立金を計画的に積み立てることができます。

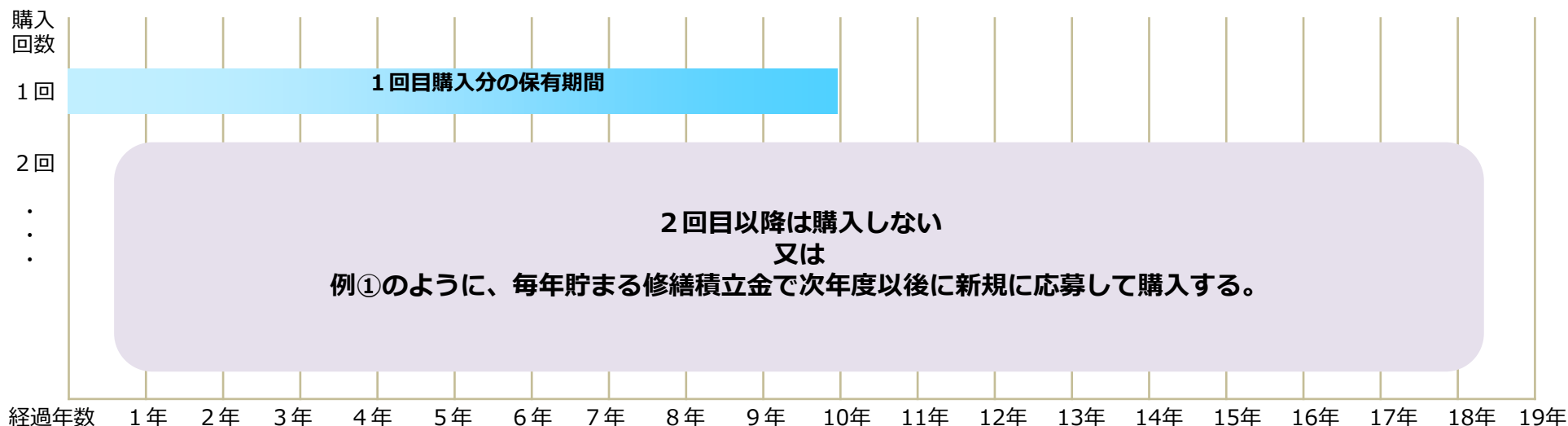


■ マンションすまい・る債 購入方法の例

例② 既に貯まっている修繕積立金等で購入するケース

POINT

- ▶ マンションすまい・る債は、**修繕積立基金や既に貯まっている修繕積立金等をまとめた金額で購入することができます。**
- ▶ この場合は、購入金額が毎年貯まる修繕積立金の金額を超えることが想定されるため、次年度以後も同じ金額で続けて購入することは難しくなります。
- ▶ このときは、例①のように、毎年貯まる修繕積立金で次年度以後に新規に応募して購入してください。



<参考> 募集結果の推移（過去5年間の募集結果）

- ・ 2021年度は、抽せん制度を廃止したことに伴い、従来よりも、応募受付期間が1か月程度延長となりました。
- ・ 2022年度は、応募口数が過去最多となりました。

		2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度
募集 内容	応募受付期間	4/25～9/19 (101営業日)	4/24～9/19 (98営業日)	4/24～9/18 (99営業日)	4/19～ 10/15 (121営業日)	4/18～ 10/14 (121営業日)
	債券の利率 ※1	0.143%	0.102%	0.080%	0.120%	0.208%
募集 結果	応募口数（1口：50万円）	94,614口	94,978口	86,684口	105,244口	114,845口
	応募額 ※2	473億円	475億円	433億円	526億円	574億円
	応募組合数	1,853組合	1,765組合	1,521組合	1,704組合	1,841組合
	1組合平均	応募口数	51.1口	53.8口	57.0口	61.8口
	応募金額	2,553万円	2,691万円	2,850万円	3,088万円	3,119万円

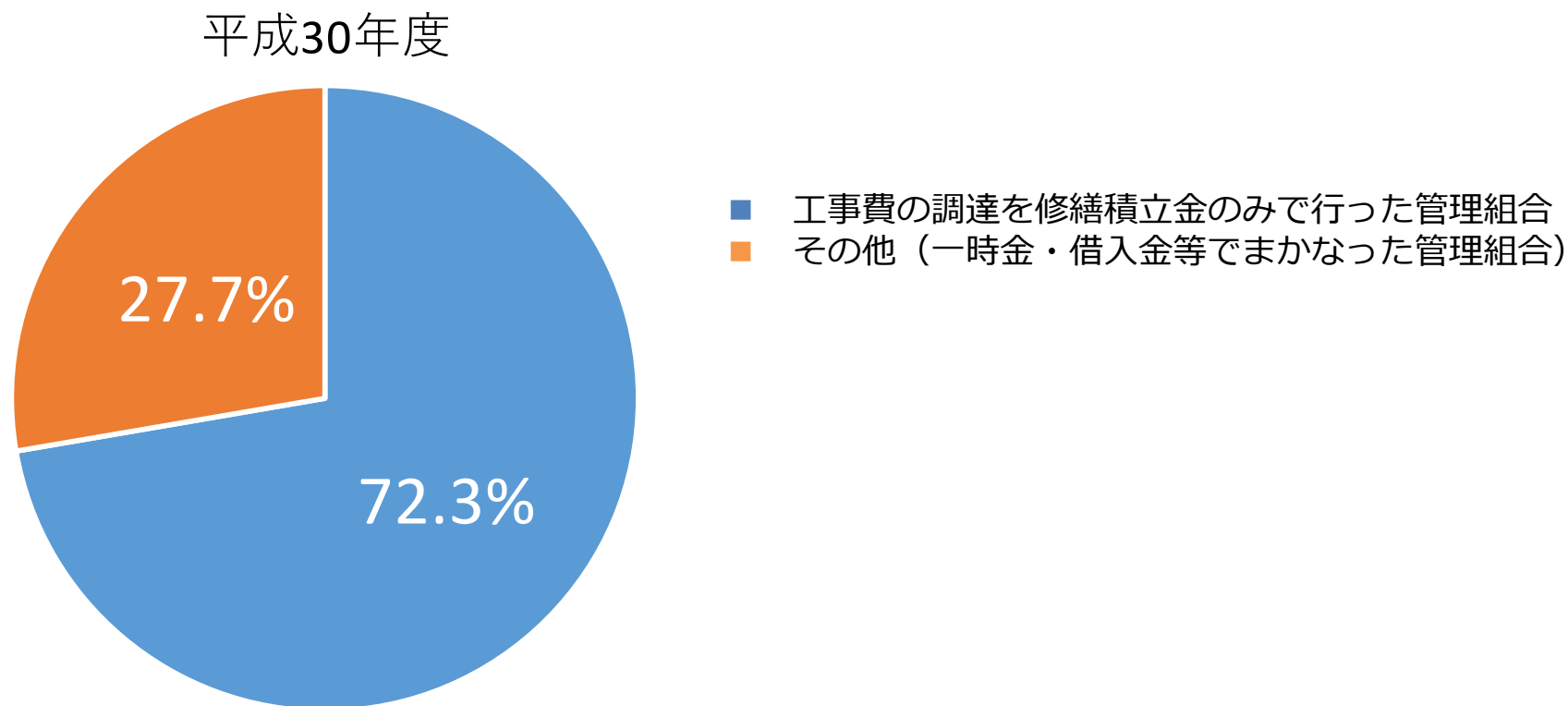
※1 10年利付債、10年満期時年平均利率(税引前)

※2 応募額については1億円未満切り捨て、その他端数処理については小数点第二位以下を四捨五入

マンション共用部分リフォーム融資

■ 大規模修繕工事は修繕積立金で行われている？

- 平成30年度の調査によると、大規模修繕工事実施時の工事費の調達については、
 - ・ 100%修繕積立金のみで行った管理組合・・・72.3%
 - ・ **一時金徴収や借入**等を行った管理組合・・・**27.7%**との結果がでています。



■ マンション共用部分リフォーム融資（管理組合申込み）の概要

1 法人格の有無を問いません（法人格のない管理組合も申込みできます。）。

2 担保は不要です。
※機構が承認した保証機関（（公財）マンション管理センター）の保証を受けることが必要です。

3 全期間固定金利です。
※借入申込み時点で返済額が確定しますので、返済計画が立てやすく、マンション管理組合の合意がしやすくなります。

4 耐震改修工事、浸水対策工事又は省エネルギー対策工事を行うことにより、融資金利を年0.2%引き下げます。
※耐震改修工事、浸水対策工事又は省エネルギー対策工事と同時に行う大規模修繕工事についても金利引下げを適用します。
※工事について、詳しくは、P44の「融資金利」をご覧ください。

5 マンションすまい・る債の積立により、融資金利を年0.2%引き下げます。

6 マンション管理計画認定の取得により、融資金利を年0.2%引き下げます。
※「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）」に定める管理計画を作成し、都道府県等の長の認定を受けていることが必要です。

7 返済期間は1～10年（年単位）です。
※次の①から⑧までのいずれかの工事を行う場合は返済期間を**11年以上20年以内**とすることができます。
① 耐震改修工事、② 浸水対策工事、③ 省エネルギー対策工事、④ 給排水管取替工事、
⑤ 玄関又はサッシ取替工事、⑥ エレベーター取替又は新設工事、⑦ アスベスト対策工事、⑧ 機械式駐車場解体工事

■ マンション共用部分リフォーム融資（管理組合申込み）の融資額

以下の①又は②のいずれか少ない額が融資額(10万円単位・最低額100万円(10万円未満切捨て))の上限となります。

【工事費等（※1）から決まる融資額の上限】

- ① 融資対象工事費（補助金等の交付がある場合は当該補助金等を差し引いた額）

【管理組合の修繕積立金から決まる融資額の上限】

- ② $\frac{\text{毎月徴収する修繕積立金} \times 80\% \text{以内}}{\text{借入金100万円当たりの毎月の返済額}} \times 100\text{万円}$ （※2）

（注）既に他のお借入れがある場合は、当該借入れに係る返済額も含めた合計の返済額が、毎月の修繕積立金の80%以内であることが必要です。

※1 専門家による調査設計の実施、耐震診断の実施、長期修繕計画の作成等のみを実施する場合も融資の対象となります(詳細は機構本支店までお問い合わせください。)

※2 修繕積立金の滞納割合が10%超20%以内である管理組合がお借入れいただくためには、一定の条件を満たした上で、60%以内とする必要があります(詳細は機構本支店までお問い合わせください。)。また、借入金100万円当たりの毎月の返済額は、機構HPで確認できます。

〈計算例〉管理組合の修繕積立金から決まる融資額の上限

- 融資金利 年0.70%で10年返済の場合

毎月徴収する 修繕積立金 300千円	× 80%以内 ÷	借入金100万円当たりの 毎月の返済額 8,630円	× 100万円
= 240千円 ÷ 8,630円 × 100万円 = 27,800千円			

■ 修繕積立金・管理規約に関する主な要件

- **毎月の返済額は、毎月徴収する修繕積立金額の80%以内※1** となること
- 修繕積立金が一年以上定期的に積み立てられており、原則として**滞納割合が10%以内※2** であること
- 修繕積立金は**管理費や組合費と区分して経理されていること**
- 管理規約において管理費又は組合費から支出すべき経費に**修繕積立金を充当できる旨の定めがないこと**

※1 修繕積立金の滞納割合が10%超20%以内である管理組合がお借り入れいただくためには、一定の条件を満たした上で、60%以内とする必要があります（詳細は機構本支店までお問い合わせください。）。

※2 一定の条件を満たす管理組合は、滞納割合を20%以内とすることができます（詳細は機構本支店までお問い合わせください。）。

■ 融資金利【2023年10月1日からの適用金利】

※ 金利はお申込時の金利が適用されます（金利は毎月見直します。）。最新の金利は、機構のホームページ（<https://www.jhf.go.jp/>）でご確認ください。

（融資金利には下限（年0.1%）があります。）

返済期間が 1年以上10年以内の場合	融資金利	マンションすまい・る債 の積立て OR 管理計画認定の取得	マンションすまい・る債 の積立て AND 管理計画認定の取得
		マンション共用部分リフォーム融資	年1.04%
耐震改修工事※1、浸水対策工事※2 又は省エネルギー対策工事※3	年0.84%	年0.64%	年0.44%
返済期間が 11年以上20年以内の場合	融資金利	マンションすまい・る債 の積立て OR 管理計画認定の取得	マンションすまい・る債 の積立て AND 管理計画認定の取得
		マンション共用部分リフォーム融資	年1.72%
耐震改修工事※1、浸水対策工事※2 又は省エネルギー対策工事※3	年1.52%	年1.32%	年1.12%

※1 国の定める耐震診断指針等に基づく耐震診断による耐震改修工事など

※2 止水板又は防止扉を設置する工事など

※3 省エネ基準*に適合する断熱改修工事、省エネ基準に適合する開口部交換工事、太陽光発電設備設置工事など

*「住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準及び一次エネルギー消費量に関する基準（平成28年国土交通省告示第266号）」の1に定める基準をいいます。
工事について、詳しくは機構本支店までお問合せください。

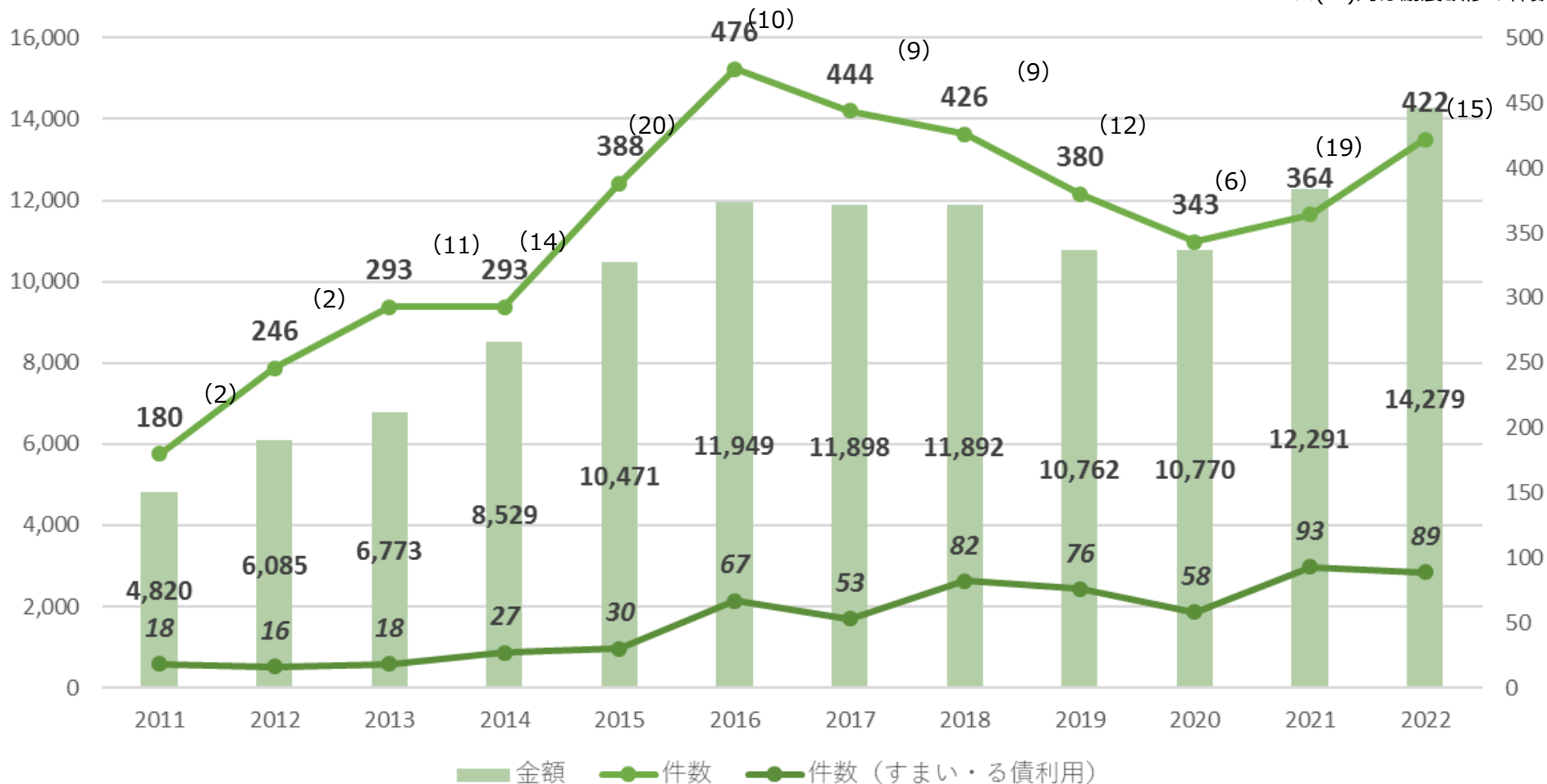
■ マンション共用部分リフォーム融資の利用状況①

受理金額・受理件数（2011年度～2022年度受理分）

(受理金額/百万円)

(受理件数/件)

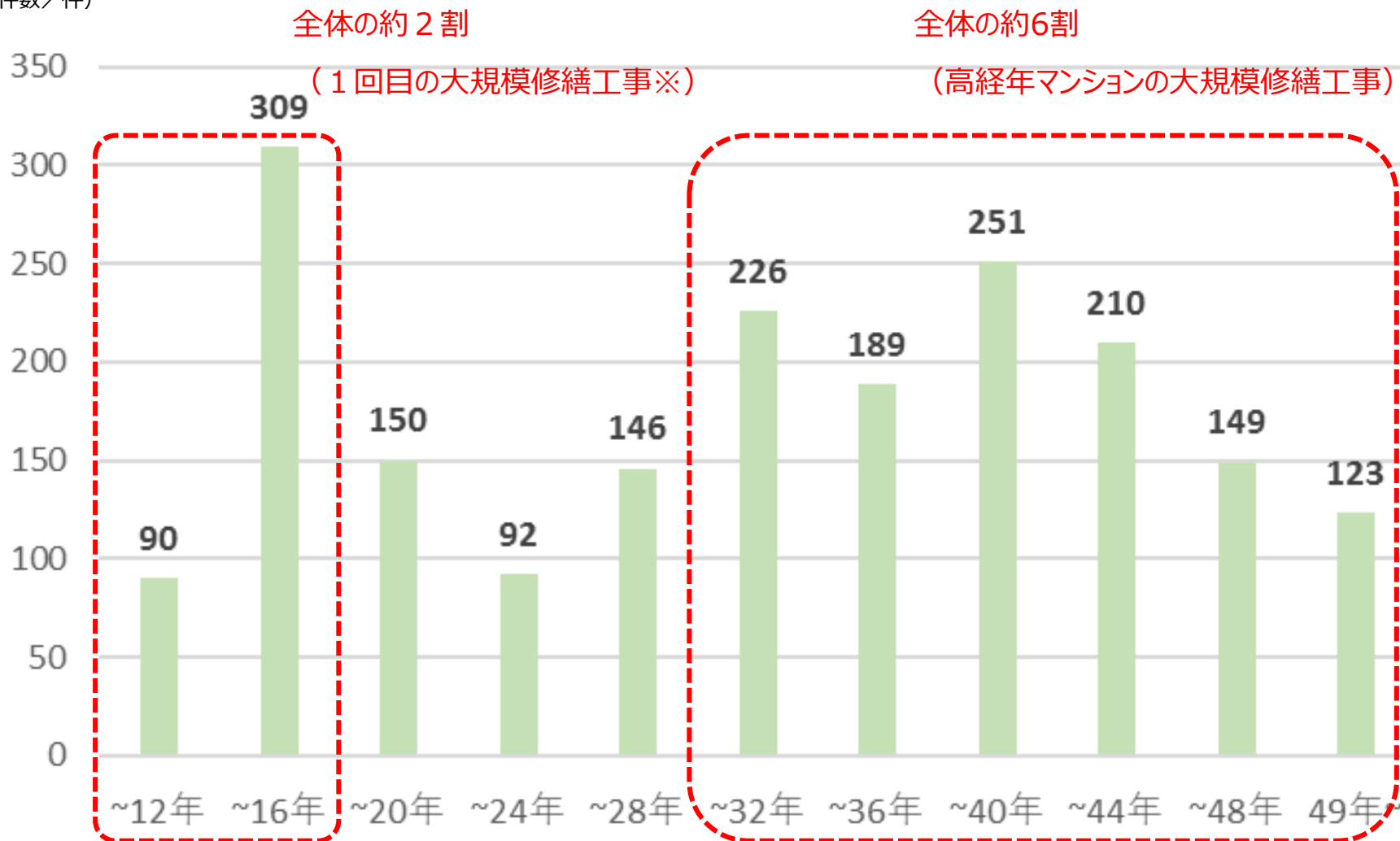
※()内は耐震改修の件数



■ マンション共用部分リフォーム融資の利用状況②

築年数別の受理件数（2018年度～2022年度受理分）

(件数/件)



※マンション大規模修繕工事の平均修繕周期は約7割が12～15年周期での実施となっている（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（国土交通省））。
(備考) 作成時点（2023年5月）において集計し、作成しているものであり、過去の資料掲載の数値とは異なる場合があります。

■ マンション共用部分リフォーム融資の利用状況③

平均像（2018年度～2022年度受理分）

（単位：千円）

戸数区分 （一般）	N （件数）	工事費 （平均）	融資受理金額 （平均）	工事費に占める 融資利用割合 （%）	戸あたり工事費 （平均）	戸あたり 融資受理金額 （平均）
～20戸	377	23,700	11,642	50.9%	1,623	772
21戸～40戸	688	37,894	17,493	49.3%	1,338	603
41戸～60戸	377	59,615	27,079	48.1%	1,263	552
61戸～80戸	154	86,637	39,047	47.6%	1,245	558
81戸～100戸	93	108,682	45,109	42.2%	1,247	501
101戸以上	178	211,387	88,083	48.5%	1,091	441
平均	53	63,448	28,142	48.9%	1,233	531
総計	1,867件	-	-	-	-	-
戸数区分 （一般以外）※	N （件数）	工事費 （平均）	融資受理金額 （平均）	工事費に占める 融資利用割合 （%）	戸あたり工事費 （平均）	戸あたり 融資受理金額 （平均）
～20戸	10	41,618	16,570	37.9%	2,971	1,159
21戸～40戸	15	111,862	57,887	46.9%	3,725	1,844
41戸～60戸	12	232,801	85,708	39.4%	4,722	1,714
61戸～80戸	12	161,289	57,550	39.8%	2,301	818
81戸～100戸	6	409,281	154,167	38.2%	4,700	1,775
101戸以上	13	553,676	290,754	52.8%	1,172	619
平均	128	242,304	109,675	43.3%	1,907	858
総計	68件	-	-	-	-	-

※耐震改修工事、浸水対策工事又は省エネルギー対策工事を伴うもの。

（備考）作成時点（2023年5月）において集計し、作成しているものであり、過去の資料掲載の数値とは異なる場合があります。

【フラット35】維持保全型

■ 【フラット35】とは

民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して提供する
全期間固定金利の住宅ローンです。

ポイント④ 返済の安心	① ずっと固定金利の安心	最長 35年 の返済期間 (ただし、完済時の年齢が80歳となるまでの年数)
	② 多彩なメニューで安心の住まいづくりを応援	【フラット35】は、新築住宅でも中古住宅でも、マンションでも一戸建てでもご利用いただけます。お客さまのさまざまな住宅取得ニーズにお応えするため、多彩な借入メニューをご提案します。 【フラット35】 S 、【フラット35】 リノベ 、 【フラット35】 維持保全型 、【フラット35】 地域連携型 、 【フラット35】 地方移住支援型
	③ 保証人不要、繰上返済手数料不要	一部繰上返済の返済額は、お客さま向けインターネットサービス「住・My Note」利用の場合は10万円以上、取扱金融機関の窓口利用の場合は100万円以上となります。
	④ ご返済中も安心サポート	万一の場合に備えて団体信用生命保険をご用意。また、多様な返済方法変更メニューでサポート。
ポイント⑤ その他の	⑤ 適用金利は 資金受取時の金利	資金の受取日は取扱金融機関の定める日になります。
	⑥ 月々の【フラット35】の支払いに団体信用生命保険の加入に必要な費用が含まれ、 特約料の別払い（年払い）が不要	※健康上の理由その他の事情で団体信用生命保険に加入されない場合も、【フラット35】は利用可能

■ 【フラット35】の金利引下げメニュー

2022年10月以降借入申込受付分から、金利引下げ方法を「ポイント制[※]」に見直しました。それにより、金利の引下げ幅および引下げ期間は原則4パターンとなります。

※「ポイント制」とは、金利引下げメニュー毎にポイントを定め、合計ポイント数に応じて金利引下げ内容が決まる制度です。

1. 住宅性能で選ぶ

- 【フラット35】S(ZEH) ●●● 3ポイント^{※1}
- 【フラット35】S(金利Aプラン) ●● 2ポイント^{※1}
- 【フラット35】S(金利Bプラン) ● 1ポイント

- 【フラット35】リノベ(金利Aプラン) ●●●● 4ポイント
- 【フラット35】リノベ(金利Bプラン) ●● 2ポイント

2. 管理・修繕で選ぶ (【フラット35】維持保全型)

- 長期優良住宅 ● 1ポイント^{※1}
- 予備認定マンション ● 1ポイント
- 管理計画認定マンション ● 1ポイント

(注)「2. 管理・修繕で選ぶ」の項目について、「1. 住宅性能で選ぶ」で【フラット35】リノベを選択された場合、併用はできません。

- 安心R住宅 ● 1ポイント
- インスペクション実施住宅 ● 1ポイント
- 既存住宅売買瑕疵保険付保住宅 ● 1ポイント

※1: 長期優良住宅の認定を受けている場合、「1. 住宅性能で選ぶ」「2. 管理・修繕で選ぶ」のそれぞれ該当するポイントの合算になります。

3. エリアで選ぶ

(【フラット35】地域連携型)

- 子育て支援、空き家対策 ●● 2ポイント
- 地域活性化 ● 1ポイント

(【フラット35】地方移住支援型)

- 地方移住支援型 ●● 2ポイント^{※2}

※2: 単独利用時: 下記によらず、当初10年間 年▲0.3%

合計ポイント数に応じて金利引下げ(上記1~3のグループごとに1つのみ適用可)

1ポイント ●	2ポイント ●●	3ポイント ●●●	4ポイント以上 ●●●●
年▲0.25%	年▲0.25%	年▲0.50% 年▲0.25%	年▲0.50%
当初 5年間	当初 10年間	当初 5年間 6年目から 10年目まで	当初 10年間

(注)2022年9月以前にお申込みいただいた場合で、当該引下げ方法の適用を希望される場合は、お申込金融機関にご相談ください。

■ 【フラット35】維持保全型 長く安心して暮らせる住宅の取得を応援！

いつまでも
その住宅に住みたい



【フラット35】維持保全型とは、維持保全・維持管理に配慮した住宅や既存住宅の流通に資する住宅を取得する場合に【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度です。

【フラット35】維持保全型について、詳しい基準や手続などの詳細は、フラット35サイトをご覧ください。



2024年3月31日までの申込受付分に適用

金利引下げメニュー	金利引下げ期間	金利引下げ幅
【フラット35】維持保全型	当初 5 年間	年 ▲0.25%

- * 【フラット35】維持保全型は【フラット35】Sのほか、【フラット35】地域連携型および【フラット35】地方移住支援型と併用することができます。
- * 【フラット35】維持保全型は新築住宅の建設・購入および中古住宅の購入の際にご利用いただけます（【フラット35】借換融資には利用できません。）。
- * 【フラット35】維持保全型は【フラット35】リノベとの併用はできません。

■ 対象となる住宅 次の①から⑥までのいずれかに該当する住宅が対象となります。

①長期優良住宅	新築住宅、中古住宅	②予備認定マンション	新築マンションのみ
③管理計画認定マンション	中古マンションのみ	④安心R住宅	中古住宅のみ
⑤インスペクション実施住宅 (劣化事象等がないこと)	中古住宅のみ	⑥既存住宅売買 瑕疵保険付保住宅	中古住宅のみ

■ お問い合わせ先一覧 (受付時間：平日9:00～17:00)

マンションすまい・る債

お客さまコールセンター 住宅債券専用ダイヤル

☎0120-0860-23

マンション共用部分リフォーム融資

北海道	北海道支店 まちづくり業務グループ	☎011-261-8305
青森県・岩手県・宮城県 秋田県・山形県・福島県	東北支店 まちづくり業務グループ	☎022-227-5036
栃木県・群馬県・新潟県 長野県・東京都・神奈川県 茨城県・埼玉県・千葉県・ 山梨県・静岡県	マンション・まちづくり支援部 マンション・まちづくり融資グループ	☎03-5800-9366
岐阜県・愛知県・三重県	東海支店 まちづくり業務グループ	☎052-971-6903
滋賀県・京都府・大阪府 兵庫県・奈良県・和歌山県 富山県・石川県・福井県 徳島県・香川県・愛媛県・高知県	近畿支店 まちづくり業務グループ	☎06-6281-9266
鳥取県・島根県・岡山県 広島県・山口県	中国支店 まちづくり業務グループ	☎082-221-8653
福岡県・佐賀県・長崎県 熊本県・大分県・宮崎県・鹿児島県	九州支店 まちづくり業務グループ	☎092-233-1509

【フラット35】

お客さまコールセンター

☎0120-0860-35

令和5年10月22日（日）

○ マンション管理適正化シンポジウム

マンション管理適正化に向けた 福岡市の取組みについて

福岡市 住宅都市局 住宅計画課

福岡市の概況

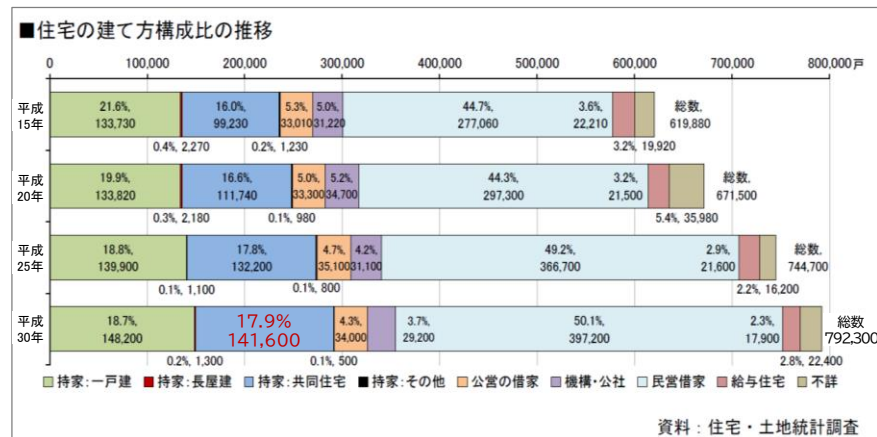
人口：約161万人、世帯数：約83万世帯
(令和2国勢調査)

令和17年まで増加する見込み

居住世帯のある住宅数：約80万戸

居住世帯のある分譲マンション：約14万戸
(平成30住宅・土地統計調査)

全体の約**18%**を占める重要な居住形態
(政令指定都市で7番目に割合が高い)



市内にある分譲マンション約5,600棟のうち
築40年を超える**高経年マンション**が
令和3年調査時点 約**900棟** (約16%) から

10年後には 約**2,600棟** (約**46%**) に急増する想定
(令和3年度マンション管理組合実態調査)

今後はマンションと居住者の両方の高齡化を見据えた
管理のあり方がますます重要

福岡市のマンション管理適正化に向けた取組み

平成16年4月 福岡市マンション管理支援機構 設立

(行政とマンション関係団体で構成)

《取組み》

マンション管理に関するセミナー、無料相談会 (年2回開催)

マンション管理の手引きの作成 (毎年更新)

マンション管理士派遣

マンション管理相談

マンション管理規約適正性診断

高経年マンション運営支援事業

マンションライフサイクルシミュレーション相談

福岡市マンション管理支援機構 構成団体

(一社) 福岡県マンション管理士会

NPO法人福岡マンション管理組合連合会

(一社) マンション管理業協会 九州支部

福岡マンション問題研究会

(一社) 日本マンション学会 九州支部

(独) 住宅金融支援機構 九州支店

(一社) 再開発コーディネーター協会
マンション建替えアドバイザーネットワーク九州

(独) 都市再生機構 九州支社

(一財) 福岡県建築住宅センター

福岡市住宅供給公社

福岡市

令和4年3月 福岡市マンション管理適正化推進計画 策定

令和4年7月 マンション管理計画認定制度 開始

【認定マンション数：4件(令和5年9月末時点)】

// 管理計画認定申請を支援する補助制度 開始

// マンションの再生(建替え・改修)の検討を支援する補助制度 開始

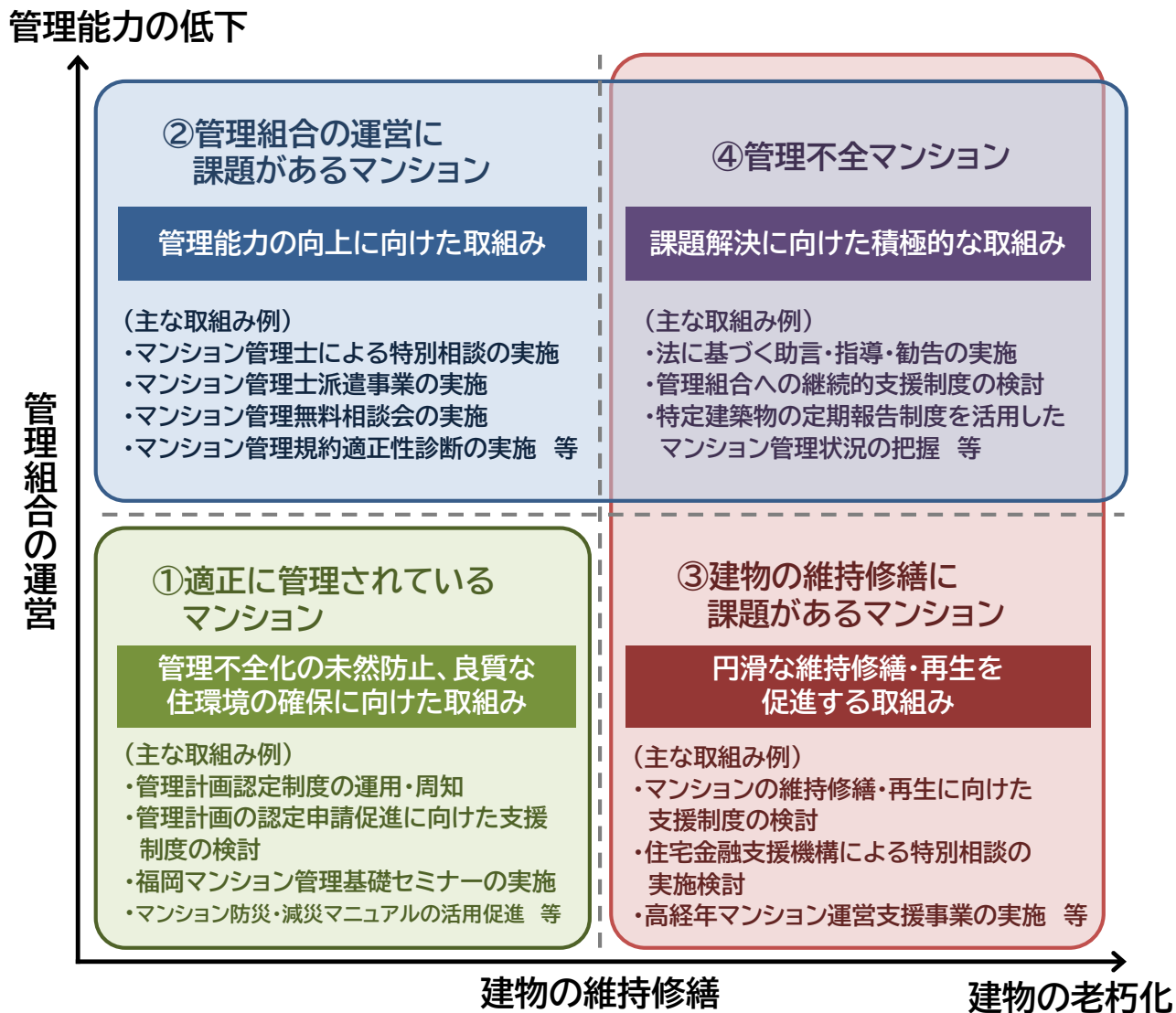
令和5年1月 要支援マンション継続支援 開始

6月 マンション長寿命化促進税制 開始 (市税条例改正)

// 長期修繕計画の作成等を支援する補助制度 開始

福岡市のマンション管理適正化に向けた取組み

マンション管理適正化推進計画に基づき、マンション管理状況に応じた施策を実施



管理計画の認定申請促進に向けた取組み

マンション管理適正化推進計画に基づき、マンション管理状況に応じた施策を実施

管理能力の低下

管理組合の運営

②管理組合の運営に課題があるマンション

管理能力の向上に向けた取組み

(主な取組み例)

- ・マンション管理士による特別相談の実施
- ・マンション管理士派遣事業の実施
- ・マンション管理無料相談会の実施
- ・マンション管理規約適正性診断の実施 等

④管理不全マンション

課題解決に向けた積極的な取組み

(主な取組み例)

- ・法に基づく助言・指導・勧告の実施
- ・管理組合への継続的支援制度の検討
- ・特定建築物の定期報告制度を活用したマンション管理状況の把握 等

①適正に管理されているマンション

管理不全化の未然防止、良質な住環境の確保に向けた取組み

(主な取組み例)

- ・管理計画認定制度の運用・周知
- ・**管理計画の認定申請促進に向けた支援制度の検討**
- ・福岡マンション管理基礎セミナーの実施
- ・マンション防災・減災マニュアルの活用促進 等

③建物の維持修繕に課題があるマンション

円滑な維持修繕・再生を促進する取組み

(主な取組み例)

- ・マンションの維持修繕・再生に向けた支援制度の検討
- ・住宅金融支援機構による特別相談の実施検討
- ・高経年マンション運営支援事業の実施 等

建物の維持修繕

建物の老朽化

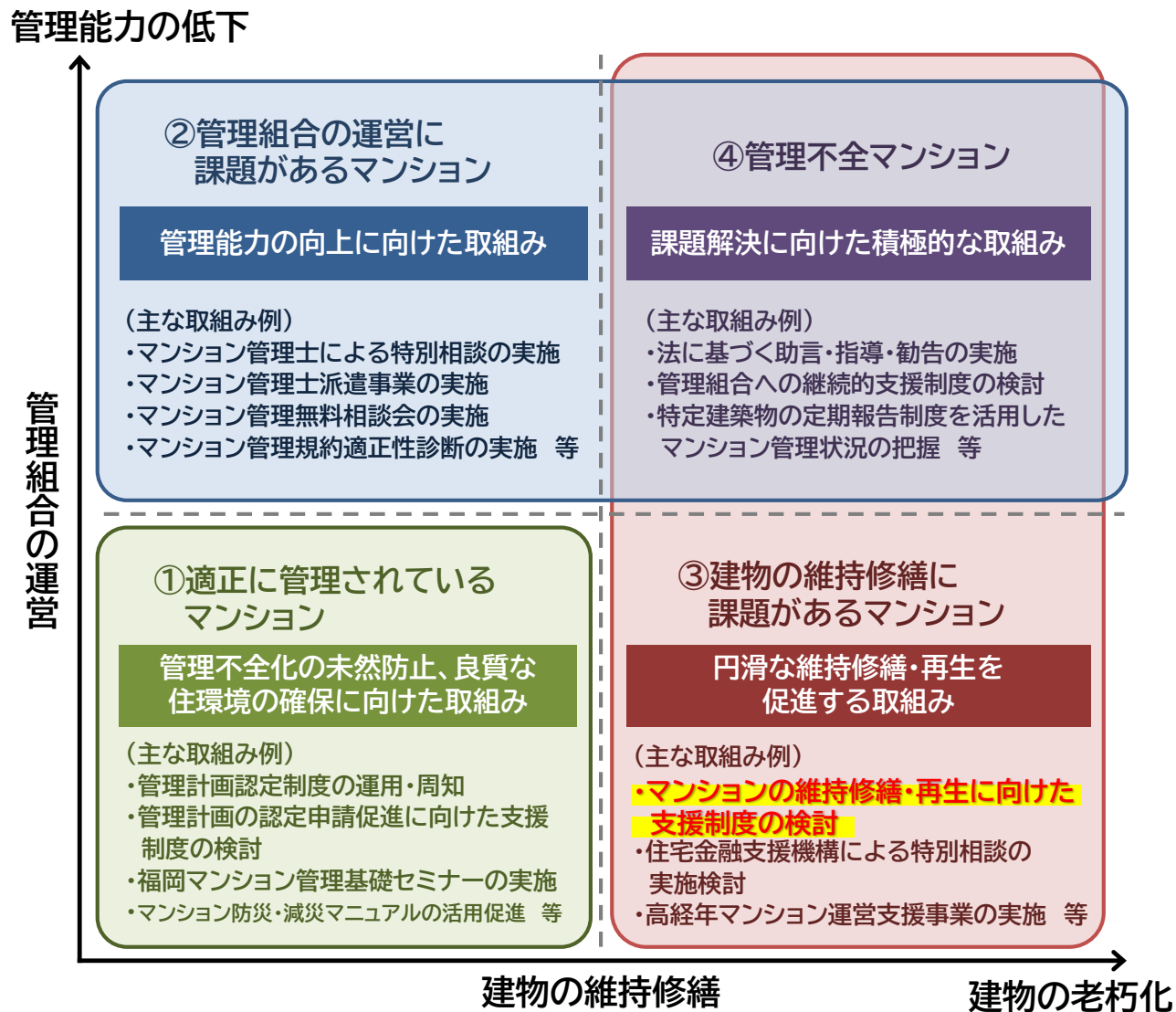
管理計画認定申請を支援する補助制度

マンション管理計画認定制度における**認定取得を後押し**するため
認定申請にかかる管理組合の活動を支援する制度を認定制度の運用に合わせて創設

補助対象 となる経費	<p>(1) 認定申請に向けた管理組合での合意形成に要する経費</p> <p>例) 認定申請に係る意向調査事務費 区分所有者集会の会場借損料</p> <p>(2) 管理計画認定申請書の作成等に要する経費</p> <p>例) マンション管理士、管理会社等への相談費・委託費 行政書士への認定申請書作成、申請代行費</p>
補助率・ 補助限度額	補助対象経費の 1 / 2 を補助 (上限 : 5 万 5 千円)
交付要件	・管理計画の認定を取得すること

マンションの維持修繕・再生に向けた取組み

マンション管理適正化推進計画に基づき、マンション管理状況に応じた施策を実施



福岡市における長寿命化促進税制の取組みについて

長寿命化促進税制とは

- 税制の概要 : マンションの管理状況を改善し、長寿命化を後押しするため
地方税法の改正(令和5年4月)により新たに創設された制度
- 対象マンション : **築20年以上かつ10戸以上で管理計画の認定を取得したマンション**
(管理計画の認定基準未満から認定基準以上に修繕積立金を上げた場合のみ減税の対象)
- 工事要件 : 長寿命化工事(屋根防水工事、床防水工事、外壁塗装等工事の
全て)を過去に実施していて、**令和5年4月1日～令和7年3月
31日の間に2回目以降の長寿命化工事を完了していること**
- 減税額 : 各区分所有者が翌年度支払う固定資産税(建物部分のみ)を
1/2～1/6の範囲内で減額 (減額割合は各自治体の条例で決定)

分譲マンションの管理適正化を積極的に推進

福岡市の減額割合 : **1 / 2** (法で定められた範囲で
最大の減額割合)

令和5年6月議会において市税条例を改正

長期修繕計画の作成等を支援する補助制度

長寿命化促進税制の開始に併せて

長期修繕計画の作成や見直しを支援する制度を創設

補助対象 となる経費	長期修繕計画の作成または見直しのために行う以下の経費 1. 計画作成 に要する経費 2. 調査・診断報告書の作成 に要する経費
補助率・ 補助限度額	補助対象経費の 1 / 2 を補助（上限：30万円）
交付要件	<ol style="list-style-type: none">1. 築20年以上2. 長期修繕計画が未作成であること または 現在の長期修繕計画の修繕積立金が国のガイドラインに示された積立金の下限値を下回る金額となっていること。3. マンション管理計画認定制度の基準に適合する長期修繕計画を作成すること など

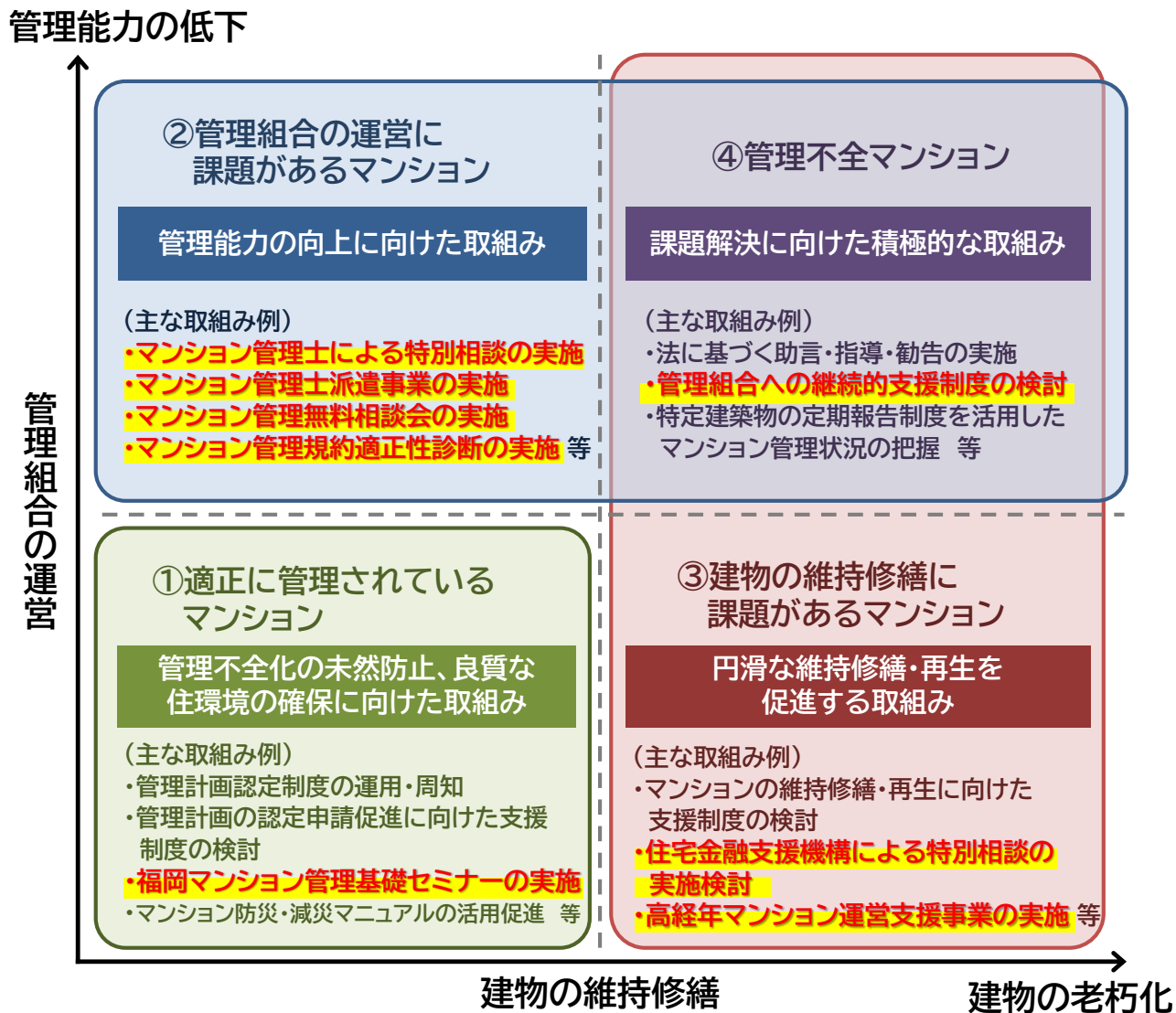
マンションの建替え・改修の検討を支援する補助制度

建設後相当の年数を経たマンションの再生(建替え・改修)に向けた検討の初期段階での合意形成を進めるために行う基礎的な調査等を支援する制度を創設

補助対象となる経費	マンションの再生(建替え・改修)のために行う以下の経費 1. マンションの現状調査 に要する経費 2. 区分所有者等の意向調査 に要する経費 3. マンション再生手法の比較検討 に要する経費 4. 管理組合における検討組織の運営 に要する経費
補助率・補助限度額	補助対象経費の 1 / 2 を補助 (上限 : 30 万円)
備考	・補助金を受けられるのは3カ年で通算3回まで (1年度につき1回まで) ・築40年以上 などの交付要件あり

その他のマンション管理適正化に向けた取組み

マンション管理適正化推進計画に基づき、マンション管理状況に応じた施策を実施



その他のマンション管理組合支援策

(一社)福岡県マンション管理士会などの関係団体と連携して様々な取り組みを実施

要支援マンション 継続支援	管理不全の兆候があるマンション（要支援マンション）の管理組合に対してマンション管理士を派遣し、自律的な運営に向けた継続的な支援を実施
マンション管理士 派遣事業	マンション管理士を無料で現地に派遣し、管理運営などに関するアドバイスを実施（1管理組合につき年間1回）
マンション管理規約 適正性診断	マンション標準管理規約（国交省作成）と比較してマンションの管理規約が適正であるかをマンション管理士が無料で診断
高経年マンション 運営支援事業	築40年以上のマンションを対象に、マンション管理・再生について通算5回までマンション管理士等によるアドバイスを無料で実施
無料相談窓口 〔場所：福岡市役所 住宅計画課内〕	マンション管理相談【マンション管理士】 管理組合の運営や管理規約、長期修繕計画等に関するマンション管理の相談について、マンション管理士が無料で対応 ※毎月第1・3木曜日〔50分間〕 マンションライフサイクルシミュレーション相談【住宅金融支援機構】 建物規模、築年数などに応じたマンションの「平均的な大規模修繕工事費用」や「修繕積立金の負担額」の試算等を対面で行うことが可能 ※毎月第2月曜日〔60分間〕
マンション管理基礎 セミナー	マンションの管理運営や維持保全に関するセミナーを年2回実施 (主催：福岡市・福岡県・(一財)福岡県建築住宅センター)
マンション管理 無料相談会	マンション管理に関する相談について、マンション管理士が無料で対応 セミナー実施日に合わせ年2回実施

An aerial photograph of a coastal city, likely Yokohama, Japan. The foreground shows a large body of water with a sandy beach and a prominent church with a red roof on a pier. In the middle ground, there is a large stadium with a distinctive orange and white dome, and several modern high-rise buildings. The background is filled with a dense urban landscape and distant mountains under a clear sky.

ご清聴ありがとうございました

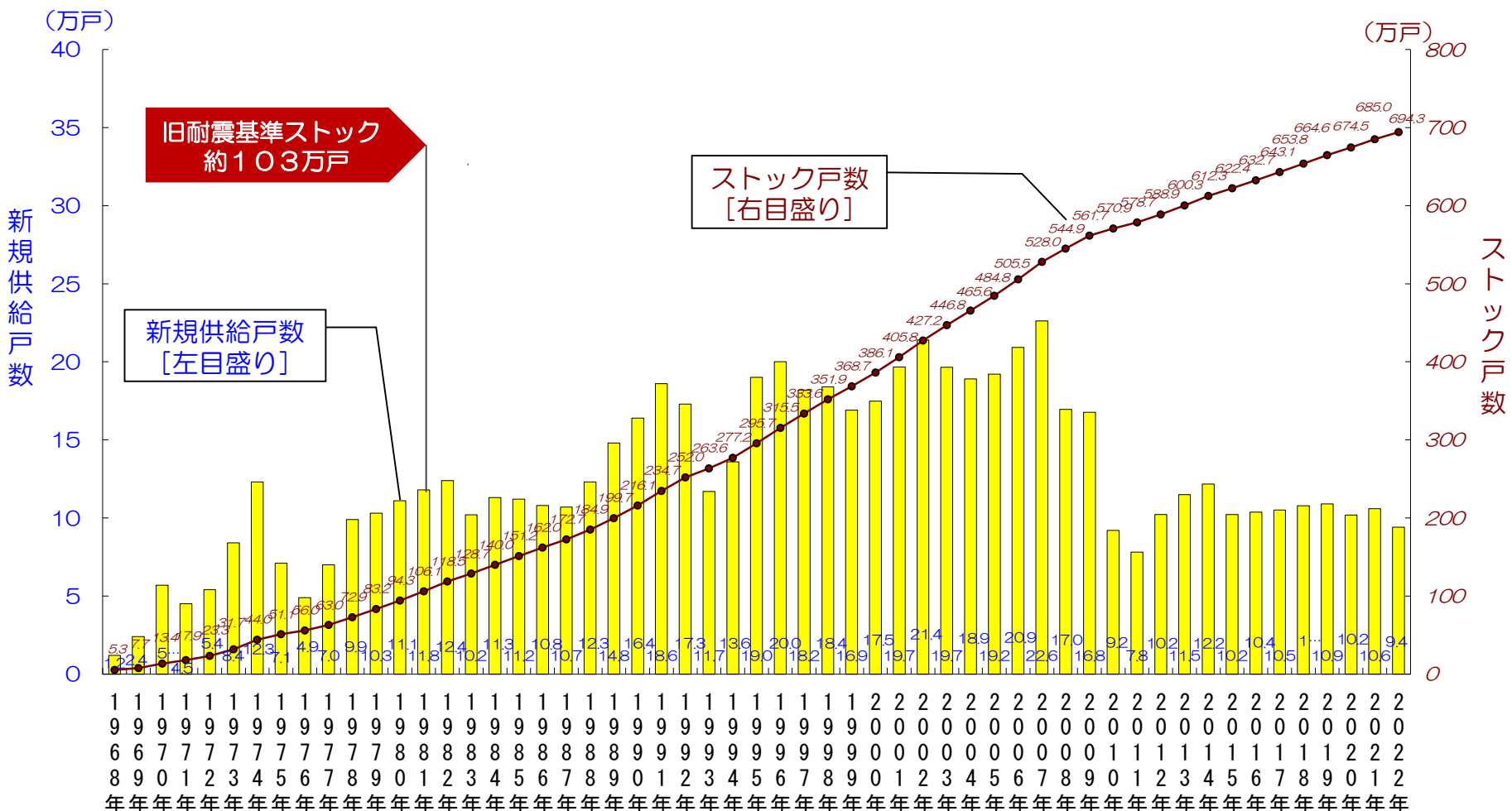
マンション管理の制度と 今後のマンション政策について

令和5年10月22日
国土交通省 住宅局
参事官(マンション・賃貸住宅担当)
下村 哲也

1. マンションをとりまく現状

分譲マンションストック数の推移

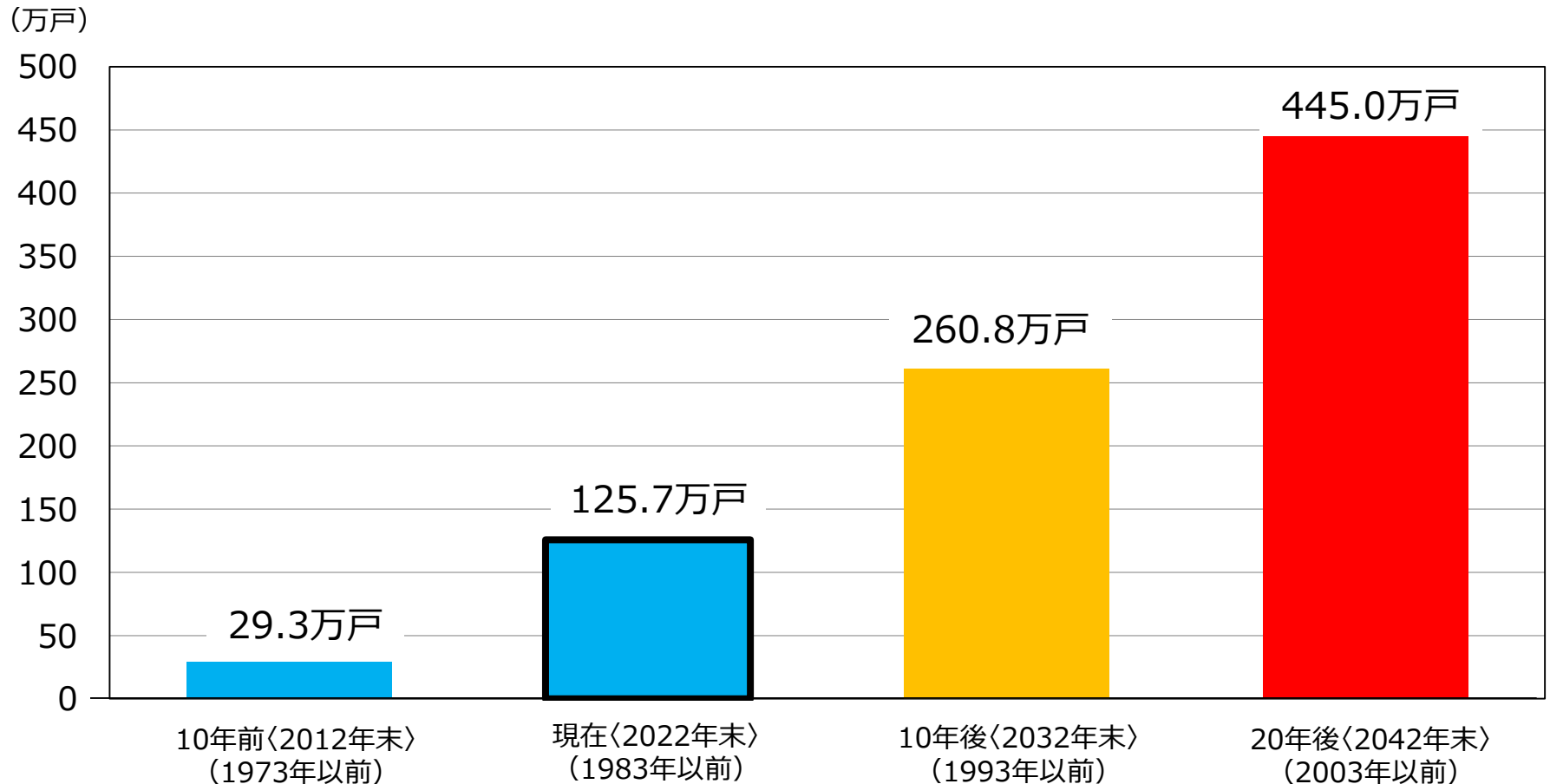
- 現在のマンションストック総数は約694.3万戸（2022年末時点）。
- これに令和2年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.2人をかけると、約1,500万人となり、国民の1割超が居住している推計となる。



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

築40年以上のマンションストック数の推移

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

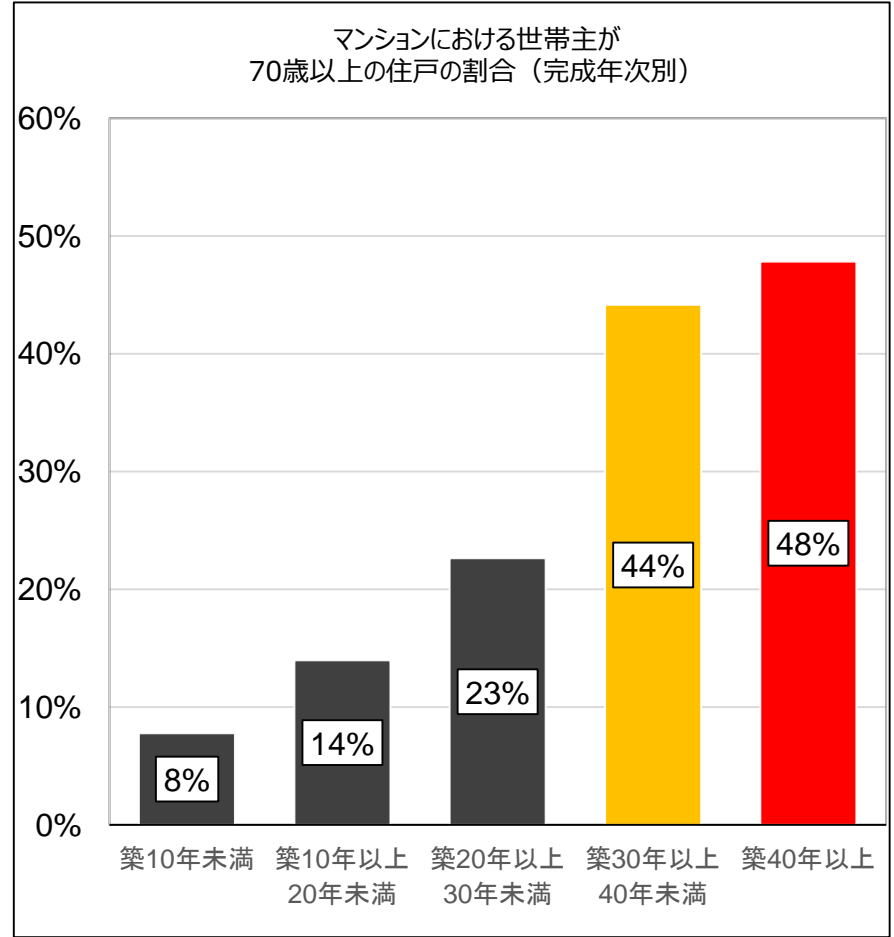


※ () 括弧内は築40年以上となるマンションの築年を示す。

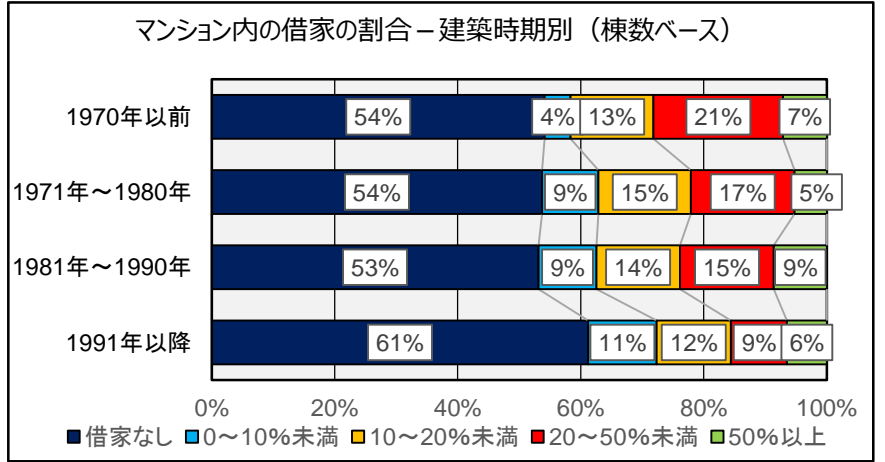
※ 建築着工統計等を基に推計した分譲マンションストック戸数及び国土交通省が把握している除却戸数を基に推計。

区分所有者の高齢化・非居住化等

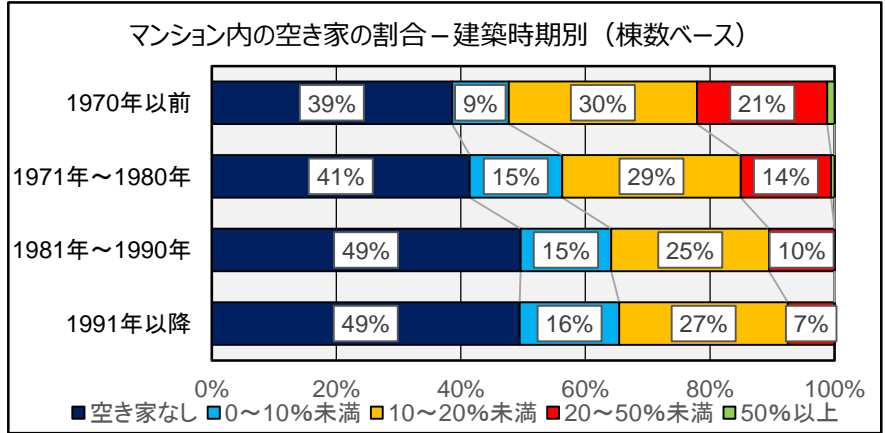
○ 高経年マンションでは、区分所有者の高齢化・非居住化（賃貸・空き住戸化）が進行し、管理組合の役員の担い手不足や、総会運営や集会の議決が困難等のおそれがある。



【出典】平成30年度マンション総合調査



【出典】平成30年度住宅・土地統計調査

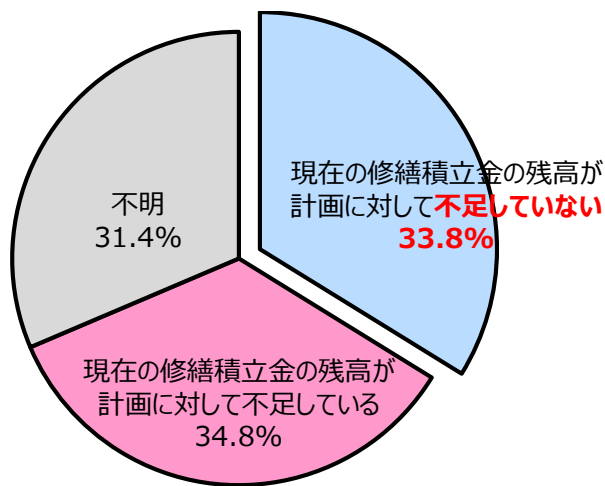


【出典】平成30年度住宅・土地統計調査

修繕積立金の不足と長期修繕計画の見直し時期

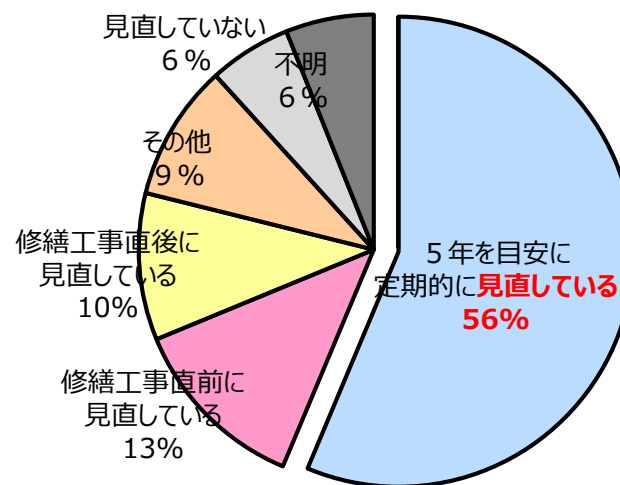
- 長期修繕計画を定めて修繕積立金を積み立てているマンションのうち、「現在の修繕積立額の残高が、長期修繕計画の予定積立残高に対して不足していない」と回答したマンションは約34%にとどまる。
- 長期修繕計画について、定期的（5年ごと）を目安に見直しされているマンションは約56%であり、約44%は定期的に見直しがされていない。

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)



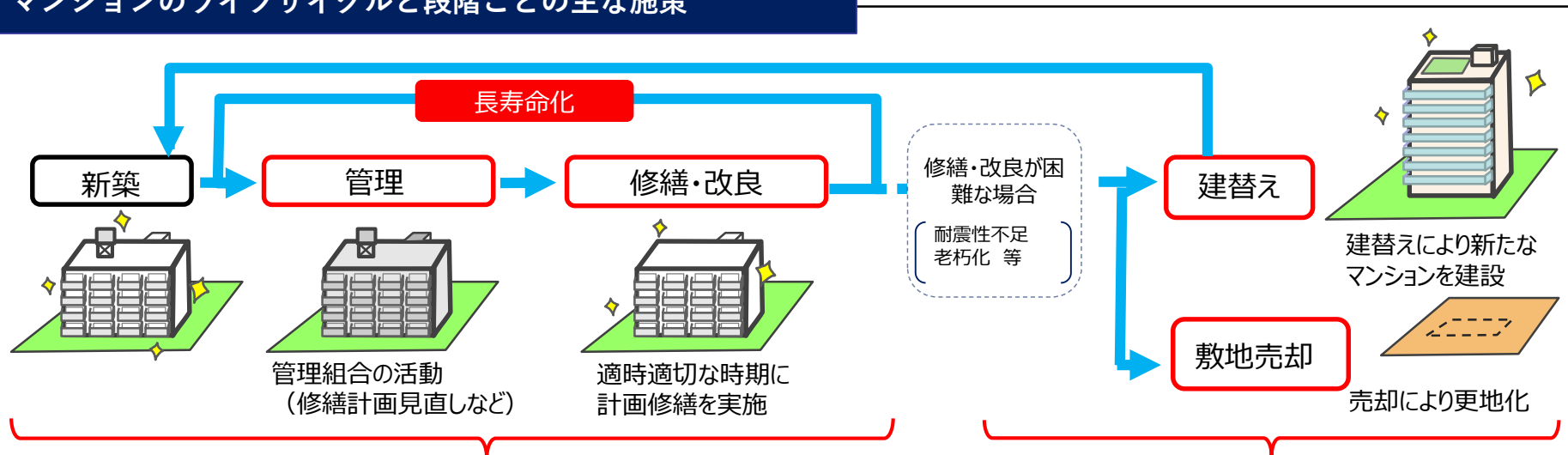
【出典】平成30年度マンション総合調査

2. マンション政策と管理計画認定制度

マンション政策の方向性

- 日頃から適正に管理し、大規模修繕によって、マンションを長く使う（ストックの長寿命化を図る）。
- 修繕等では機能の回復が困難なマンションは、建替え等による再生の円滑化を推進する。

マンションのライフサイクルと段階ごとの主な施策



管理・修繕の適正化の推進

- <R2年法改正事項・R4年4月施行>
※ **マンション管理適正化法**
- 地方公共団体による**管理計画認定制度**
⇒ 個々のマンションを対象とした認定制度を通じた管理水準の維持向上
 - 地方公共団体による**勧告制度**
⇒ 管理不全マンションの管理水準引上げ

- **長寿命化促進税制**の創設 (R5年)
⇒ 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合意形成を促進
- **長期修繕計画作成ガイドライン、修繕積立金ガイドライン改訂**
⇒ 適正な修繕工事等の実施に向けた環境を整備
※ ガイドラインの内容を管理計画の認定基準に連動

再生の円滑化の推進

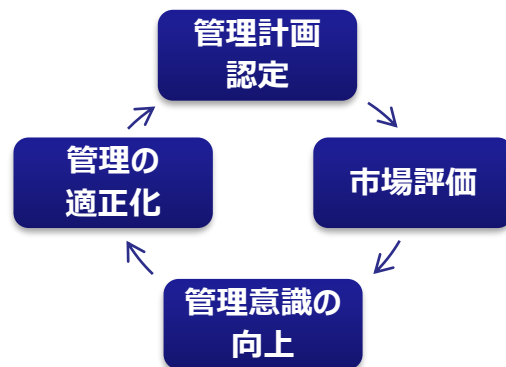
- <R2年法改正事項・R4年4月全面施行>
※ **マンション建替円滑化法**
- マンション敷地売却制度や**容積率緩和**制度の**対象**を耐震性不足マンション以外にも拡充
⇒ 老朽化マンション※の建替え等を円滑化
- ※新たに建替え等を円滑化するマンション
・火災安全性不足 ・外壁等剥落危険性
・配管設備腐食等 ・バリアフリー不適合
- 団地における敷地分割制度の創設
⇒ 団地における建替え等を円滑化

マンションの管理計画認定制度の概要

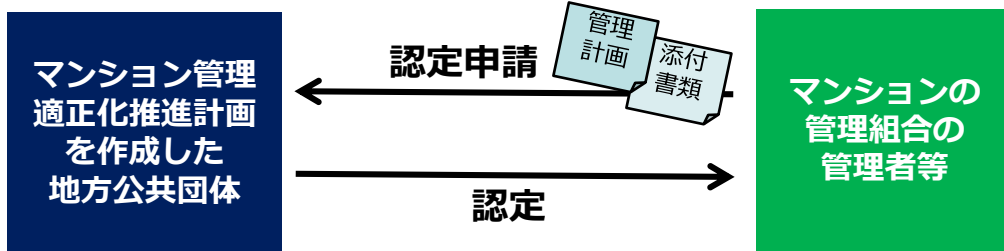
- 令和4年4月より、マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体※において、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定が可能となる「管理計画認定制度」が開始。
※市区。町村部は都道府県。
- 管理計画認定制度を通じ、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取り組みが推進されるほか、市場で高く評価されるなどのメリットが期待される。
- 令和5年9月末時点の認定実績は212件。（国交省が把握しているもの）

制度のねらい

- ・ 認定制度を通じて、マンションの**管理適正化**が**推進**。
- ・ マンションの売却・購入予定者だけでなく、**区分所有者や居住者にとってもメリット**が期待。



<認定の流れ（イメージ）>



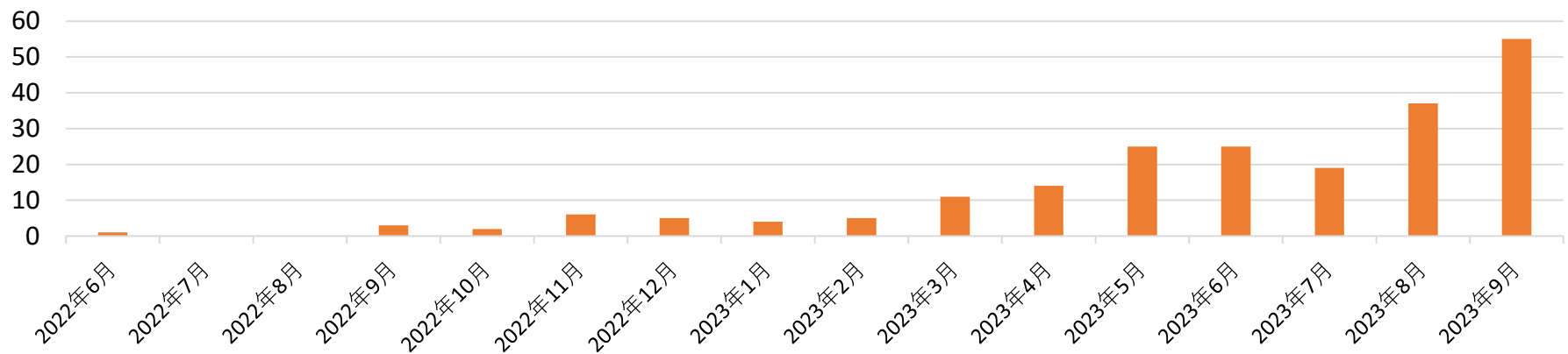
主な認定基準

- (1) 修繕その他管理の方法**
 - ・ 長期修繕計画の計画期間が一定期間以上あること 等
- (2) 修繕その他の管理に係る資金計画**
 - ・ 修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと 等
 - ※修繕積立金ガイドラインで示す水準以上
- (3) 管理組合の運営状況**
 - ・ 総会を定期的開催していること 等
- (4) その他**
 - ・ 地方公共団体独自の基準に適合していること 等

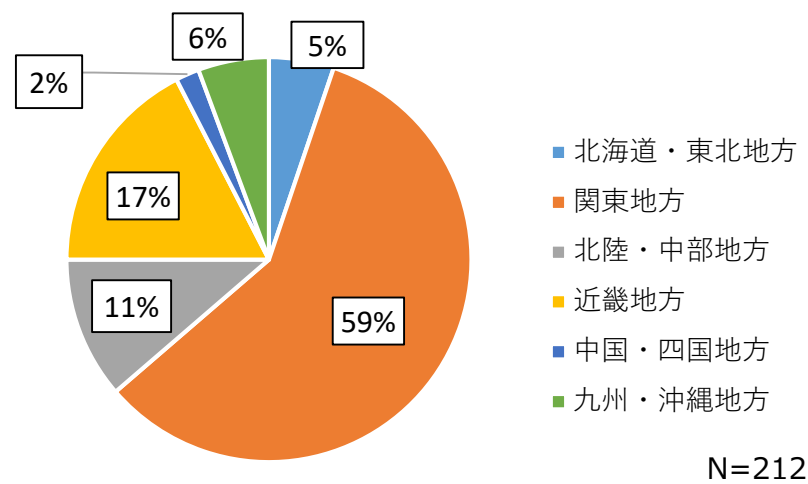
管理計画認定制度における認定の状況

- 認定実績は右肩上がりに増加しており、令和5年9月の認定数は50件を超える。
- 地域別で見ると、マンションストック数の多い関東地方が半分以上を占める。

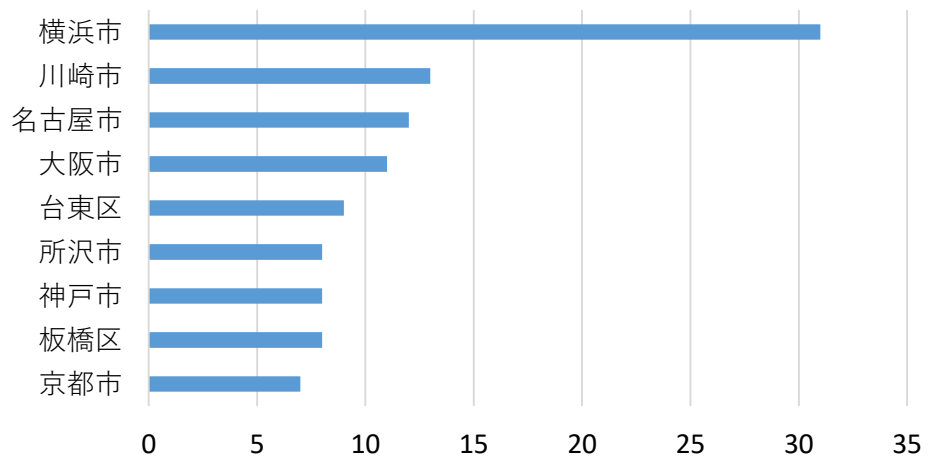
月別認定実績



地域別の割合



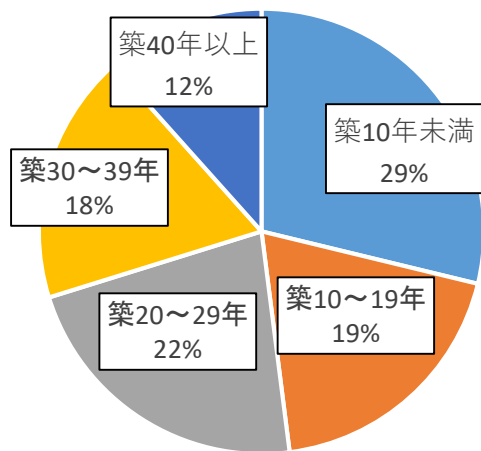
認定数の多い地方公共団体



管理計画認定制度における認定の状況

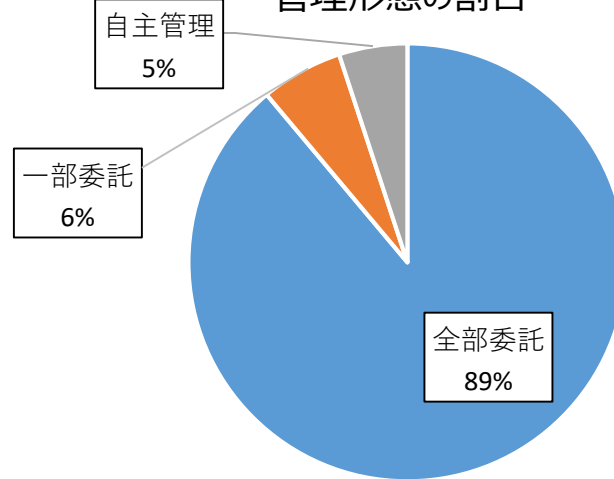
- 令和5年9月末までに認定を取得したマンションのうち、認定手続支援サービスを利用して申請がなされた198件を分析。

築年数の割合



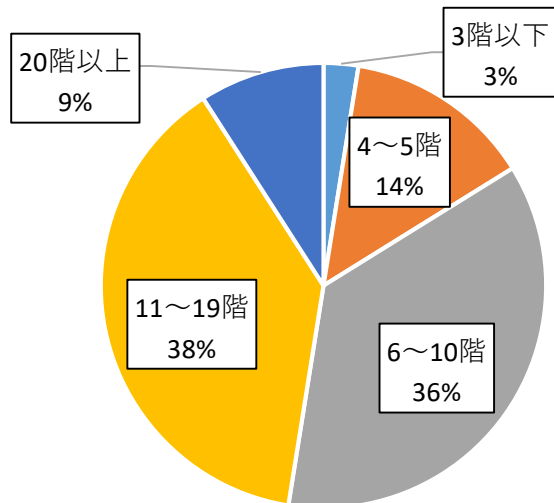
N=198

管理形態の割合



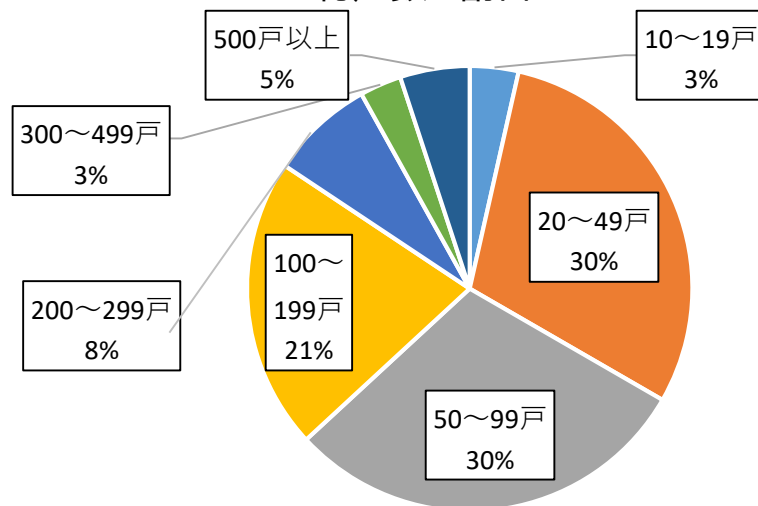
N=198

階数の割合



N=198

総戸数の割合



N=198

管理計画認定制度のインセンティブ

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

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

【フラット35】及びマンション共用部分リフォーム融資の金利引下げ

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

■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。

管理計画認定マンション等において、長寿命化工事が実施された場合、各区分所有者に課される建物部分の固定資産税額を減額する特例措置を創設(対象マンション・工事要件等は以下参照)

行政代執行により除却

行政代執行費用:約1.2億円



マンションの廃墟化

外壁が剥落し、アスベスト飛散のおそれ

本特例措置のねらい

(※)「工事の要件」を参照

- 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。積立金の見直し(値上げ)や長寿命化工事の実施には所有者の合意をとる必要があるが、**合意形成を行うことは容易ではない状況**。
- このため、**必要な積立金の確保や長寿命化工事の適切な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。

マンションの要件

- ① 築20年以上が経過している総戸数が10戸以上のマンション
- ② 過去に長寿命化工事を行っているマンション
- ③ 管理計画認定マンション※又は助言指導に係る管理者等の管理組合に係るマンション※

※。「管理計画認定マンション」の場合は、令和3年9月1日以降に修繕積立金の額を管理計画の認定基準未満から認定基準以上に引き上げることが必要。「助言又は指導に係る管理者等の管理組合に係るマンション」の場合は、長期修繕計画の作成又は見直しを行い、長期修繕計画が一定の基準に適合することが必要。

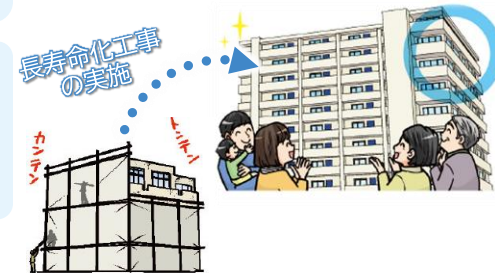
工事の要件

長寿命化工事※の実施

※外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事を全て実施すること。

申告における留意事項

- ① 長寿命化工事完了後3ヶ月以内に申告すること
- ② 納税義務者(各区分所有者)が自ら申告すること



マンションの各区分所有者に課される工事翌年度の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)で市町村等の条例で定める。

ポータルサイト、パンフレット等のご紹介

<ポータルサイト>



説明動画

関連法令の改正



マンションの現状と課題

資料をダウンロード



マンション管理適正化法の改正概要

資料をダウンロード



マンション建替円滑化法の改正概要

資料をダウンロード

<パンフレット等>



👉 法改正パンフレット等

法改正概要や長寿命化促進税制についてわかりやすく示したパンフレットです。下記のポータルサイトからもダウンロードが可能です。

👉 マンション管理・再生ポータルサイト

(<https://2021mansionkan-web.com/>)

国土交通省担当官による説明動画のほか、各種ガイドラインやマンション管理・再生に関するQ&A等を掲載しています。

【QRコード】



3. 今後のマンション政策の方向性

区分所有法制の見直し

法制審議会第196回会議（令和4年9月12日）諮問第124号

老朽化した区分所有建物の増加等の近年の社会情勢に鑑み、区分所有建物の**管理の円滑化**及び建替えの実施を始めとする区分所有建物の**再生の円滑化**を図るとともに、今後想定される大規模な災害に備え、**大規模な災害により重大な被害を受けた区分所有建物の再生の円滑化**を図る等の観点から、区分所有法制の見直しを行う必要があると思われるので、その要綱を示されたい。



区分所有建物の管理の円滑化

- 集会の決議を円滑化するための仕組み
- 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度
- 専有部分の管理を円滑化するための仕組み
- 共用部分の変更決議を円滑化するための仕組み

など

区分所有建物の再生の円滑化

- 建替えを円滑化するための仕組み
- 区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み
- 団地の再生を円滑化するための仕組み

など

被災区分所有建物の再生の円滑化

- 建替え・建物敷地売却決議等の多数決要件の緩和
- 大規模一部滅失時の決議可能期間の延長

など

▶ **区分所有法制部会第9回会議（令和5年6月8日開催）において中間試案を取りまとめ同年7月からパブリックコメントの受付（2か月間）を実施**

今後のマンション政策のあり方に関する検討会

検討会の目的

- 我が国で進行するマンションと居住者の両方における高齢化に対応するため、マンションを巡る現状を把握し、課題を幅広く整理した上で、区分所有法制の見直しの動向も踏まえながら、法制審議会と「車の両輪」として、マンションの管理・修繕、再生のための施策について、総合的に検討を行う。
- マンションを巡る課題を洗い出した上で、現時点で考えられる政策の方向性をとりまとめ、マンション政策全般に係る大綱として位置づける。

開催状況

2022年10月に第1回を開催し、これまで第9回まで開催。2023年8月10日にとりまとめ・公表。

委員等

(委員 ◎：座長)

- ◎ 浅見 泰司 東京大学大学院工学系研究科 教授
- 磐村 信哉 横浜市建築局住宅部住宅地再生担当部長
- 戎 正晴 弁護士
- 江守 芙美 株式会社江守建築設計
- 大谷 太 法務省大臣官房参事官
- 金子 光良 一般社団法人再開発コーディネーター協会
- 鎌野 邦樹 早稲田大学大学院法務研究科 教授
- 神谷 宗宏 京都市都市計画局住宅室住宅政策課企画担当課長
- 【関岡 孝繕】
- 鈴木 良宜 (一社)マンション管理業協会事務局長
- 【広畑 義久 前 (一社)マンション管理業協会専務理事】
- 小林 利之 (公財)マンション管理センター専務理事
- 齊藤 広子 横浜市立大学国際教養学部 教授
- 塩崎 雄 所沢市街づくり計画部街づくり計画担当参事
- 瀬下 義浩 (一社)日本マンション管理士会連合会会長
- 田島 夏与 立教大学経済学部経済政策学科 教授
- 出口 健敬 (一社)不動産協会事務局長代理
- 長瀬 洋裕 東京大学連携研究機構不動産イノベーション研究センター特任研究員
- 中野谷 昌司 (一社)マンション計画修繕施工協会専務理事

- 畑島 義昭 (特非)全国マンション管理組合連合会会長
- 深沢 瞳 国土交通省国土交通政策研究所研究官
- 山口 大助 東京都住宅政策本部民間住宅部マンション課課長
- 【曾根 邦友】
- 山崎 徳仁 (独)住宅金融支援機構マンション・まちづくり支援部長
- 【松村 収】

- (関係行政機関)
- 国土交通省不動産・建設経済局土地政策課
 - 国土交通省不動産・建設経済局不動産業課
 - 国土交通省不動産・建設経済局参事官付
 - 国土交通省住宅局住宅経済・法制課
 - 国土交通省住宅局市街地建築課

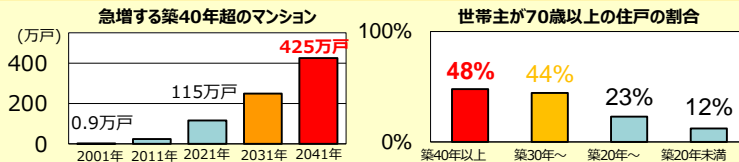
- (オブザーバー)
- 日本行政書士会連合会、全国市長会、国土技術政策総合研究所

- (事務局)
- 国土交通省住宅局参事官 (マンション・賃貸住宅担当) 付

今後のマンション政策のあり方に関する検討会 とりまとめの概要

検討会の趣旨

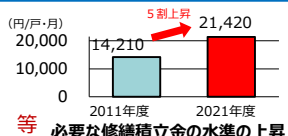
- 我が国で進行するマンションと居住者の両方における高齢化に対応するため、マンションを巡る現状を把握し、課題を幅広く整理した上で、**区分所有法制の見直しの動向も踏まえながら、法制審議会と「車の両輪」として、マンションの管理・修繕、再生のための施策について、総合的に検討を行う。**
- マンションを巡る課題を洗い出した上で、現時点で考えられる政策の方向性をとりまとめ、**マンション政策全般に係る大綱**として位置づける。



管理・修繕に関する現状・課題、施策の方向性

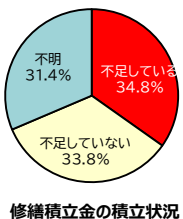
① マンションの長寿命化の推進

- 建替えの困難性を踏まえると、全てのマンションで建替えを行うことは非現実的。マンションの寿命を意識した上で、長寿命化を進める観点からの意思決定を行う環境の整備が必要。
⇒ 「マンション長寿命化促進税制」の周知を通じ、意識啓発を図る。
⇒ マンションの寿命を見据えた超長期の修繕計画について検討を行う。等



② 適切な修繕工事等の実施

- 「段階増額積立方式」で大幅な積立金の引上げが必要な場合、予定通り引上げできないおそれ。
⇒ 適切な修繕積立金の引上げ幅等について検討を行う。等
- 管理組合がよりよい設計コンサルタントを選択することが困難となっている。
⇒ 適切な設計コンサルタントを判別しやすくする仕組みについて検討を行う。等
- マンションは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が、管理組合において、解体費用等の確保に係る議論が行われていない。
⇒ 解体費用の相場の把握とともに、管理組合による解体費用の確保のあり方について検討を行う。等



③ 管理不全マンションへの対応

- 区分所有者等の所在が十分に把握できず、総会開催や管理費等の徴収に支障が発生。
⇒ 区分所有者名簿等の更新の仕組みについて検討を行う。等
- 管理不全マンションに対して助言・指導・勧告を行っても、合意形成ができず是正に至らないおそれ。
⇒ 地方公共団体の権限の強化について検討を行う。等

④ 管理組合役員の手不足への対応

- 管理会社が管理者となる形式の外部専門家の活用が増加しつつあるが、留意事項等が不明確。
⇒ 実態把握を進め、留意事項等をまとめたガイドラインの整備等を行う。等

⑤ 定期借地権マンションの今日的評価

- 定期借地契約の終了後に、継続して建物を使用したい場合等の具体的な対応が不明確。
⇒ 契約期間終了後の具体的な対応等について、実務上必要とされるノウハウの整理を行う。等

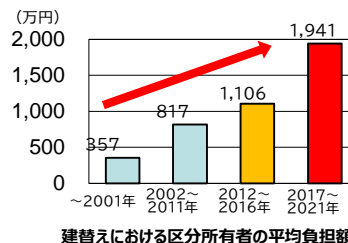
⑥ 大規模マンション特有の課題への対応

- 大規模マンションでは取扱う金額（管理費、修繕積立金）に見合った監査体制となっていない。
⇒ 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。等

建替え等に関する現状・課題、施策の方向性

① 円滑な建替え事業等に向けた環境整備

- 建替え後のマンションの住戸面積基準（原則、50㎡以上など）が、区分所有者の費用負担の増加につながるなど、建替えの推進にあたっての隘路となっている場合がある。
⇒ 世帯人数の変化や地方公共団体の意見等も踏まえ、面積基準の引下げや必要性等について検討を行う。等
- 既存不適格の場合、形態規制（容積率や日影規制など）が制約となって、事業性や合意形成の確保が困難となっている場合がある。
⇒ 地方公共団体が行う独自の緩和事例等を収集、横展開を図る。等
- 団地型マンションの再生に向けてこれまで講じてきた施策の活用状況等について検証が必要。
⇒ これまでの施策の活用状況、現行の規制や各種ガイドライン・マニュアルの内容を踏まえた行政の運用実態、事業者の建替えニーズ等の把握を進める。等



② 多様なニーズに対応した事業手法

- 余剰容積率の減少や仮移転に伴う引越負担の重さから、非現地での住み替えを行うニーズが増えるとの指摘あり。
⇒ 非現地に住み替えを行う区分所有者の負担軽減に向けた検討を行う。等
- 隣接地や底地の権利者が事業に協力が得られない場合、建替え事業が進捗しない場合がある。
⇒ 隣接地や底地の権利者が建替え事業に参加しやすい方策について検討を行う。等
- 法制審議会で検討している区分所有建物の再生、区分所有関係の解消に関する新たな仕組みに対応した事業手続きがなく、安定的な事業遂行の支障となるおそれ。
⇒ 必要な事業手続きの整備に向けた検討を行う。等

③ 自主建替えの円滑化

- デベロッパー等が参加しない建替えの実施にあたり、管理組合や区分所有者が主体性をもって事業を実施するためのノウハウが未整理。
⇒ 自主建替えにおける実態把握や金融支援、専門家活用のあり方に関する検討を踏まえ、マニュアルの整備等を進める。等

今後の対応

- 検討方針が明らかになった事項については、今後、**標準管理規約や管理計画認定基準、ガイドラインの見直し**など、施策の具体化に向けた検討を開始。
- とりまとめについて、関係者（マンション居住者、管理者、修繕工事会社及び設計コンサルタントの従業員、マンション管理士などの専門家、地方公共団体の職員等）の関心を呼び起こす視点から、**国土交通省HPで公開した上で、広く意見募集**を行う。

マンションの管理の円滑化

○ マンションの長寿命化の推進

- ✓ 建替えに伴う区分所有者負担の増加傾向を踏まえると、全てのマンションで建替えを行うことは非現実的。

→ マンション長寿命化促進税制（R5創設）の普及等による長寿命化意識の醸成

○ 適切な修繕工事等の実施

- ✓ 「段階増額積立方式」の場合、高齢化等により、修繕積立金を計画どおりに引上げができず、適切な修繕が行われぬおそれ。

→ 「段階増額積立方式」における適切な修繕積立金の引き上げ幅を検討

○ 管理不全マンションへの対応

- ✓ 区分所有者の非居住化により、管理組合が区分所有者の所在を把握できず、総会開催や管理費等の徴収事務などに支障。

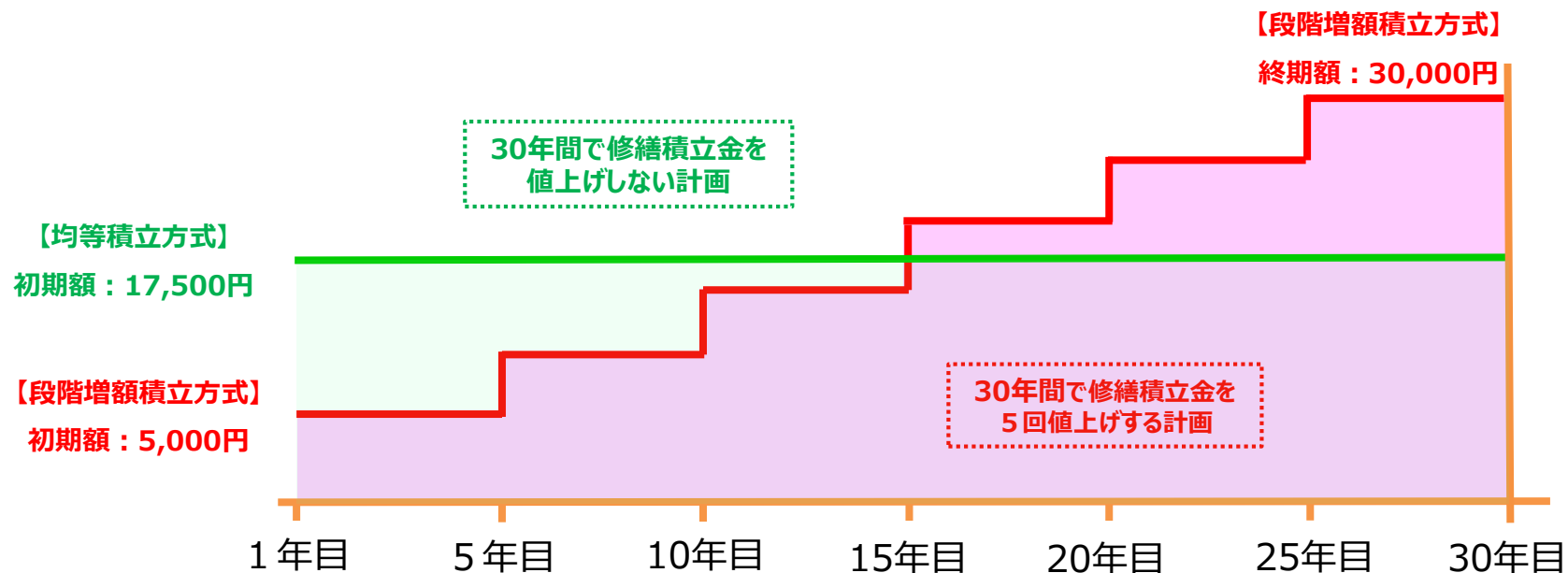
→ 区分所有者名簿等の更新の仕組みを検討

- ✓ 管理不全状態の是正等を自治体が助言・指導・勧告しても、合意形成ができず是正に至らない。

→ 自治体の権限強化に向けた検討

段階増額積立方式における修繕積立金の引き上げ幅

■ 修繕積立金の積立方式のイメージ（均等積立方式と段階増額積立方式）



■ 近年の「段階増額積立方式」の増額幅について（249事例のうち、上位1／6を分析）

- 計画当初から最終計画年までの引上げ幅 **平均 5.30倍**
- 仮に住戸面積が70㎡と仮定した場合、
 - 計画の初期額が 5,670円／月
 - 計画の終期額が 30,100円／月

マンションの管理の円滑化(続き)

○ 管理組合役員の手不足への対応

- ✓ 近年増加する管理会社が管理者となる方式は、区分所有者の高齢化等に対応する有効な選択肢となり得るが、標準的なルールがない。

→ 管理会社が管理者となる場合のガイドライン等を整備し、利益相反行為等への留意事項をまとめることを検討

マンションの建替え等の円滑化

○ 区分所有法の見直しに応じた事業手続の整備

- ✓ 法制審議会で議論されている区分所有関係の解消、区分所有建物の再生の新たな仕組み（建物・敷地一括売却決議、建物取壊し決議、一棟リノベーション決議 など）に対応した事業手続が未整備であり、安定的な事業遂行の支障となるおそれ。

→ 区分所有法改正により多数決で決議が可能となる再生類型について、**組合設立や権利変換手続などの事業手続**を具体的に検討

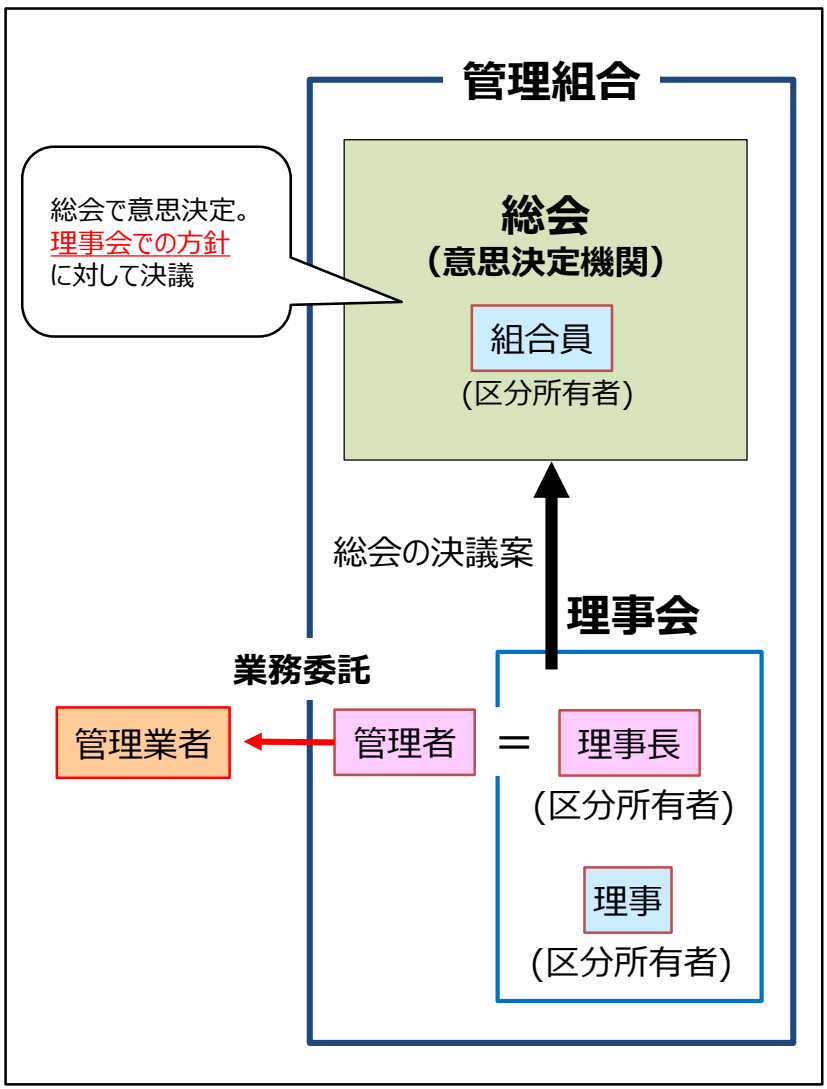
○ 建替え事業における各種制約への対応

- ✓ 現行のマンション建替事業には、建替え後の住戸面積基準（原則50㎡以上）があり、事業性を確保しようとする際の制約となっている。

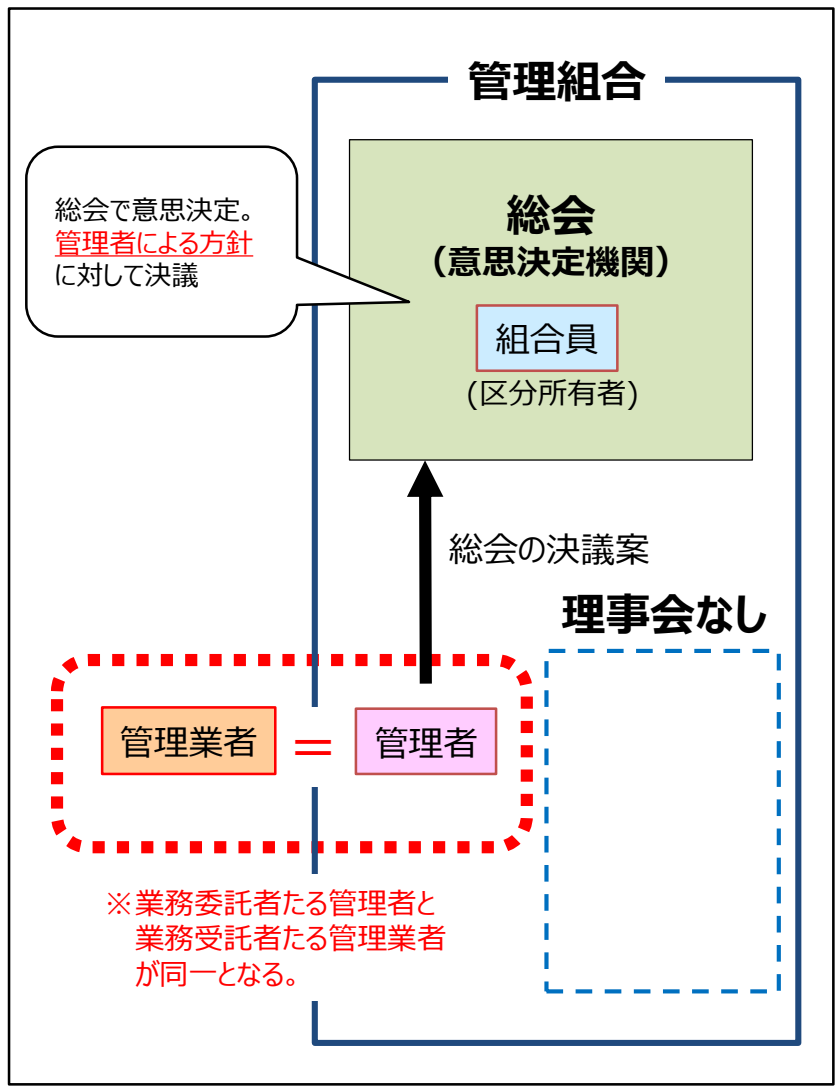
→ 住戸面積基準の引下げ・撤廃を検討

一般的な管理組合方式と第三者管理者方式のイメージ比較

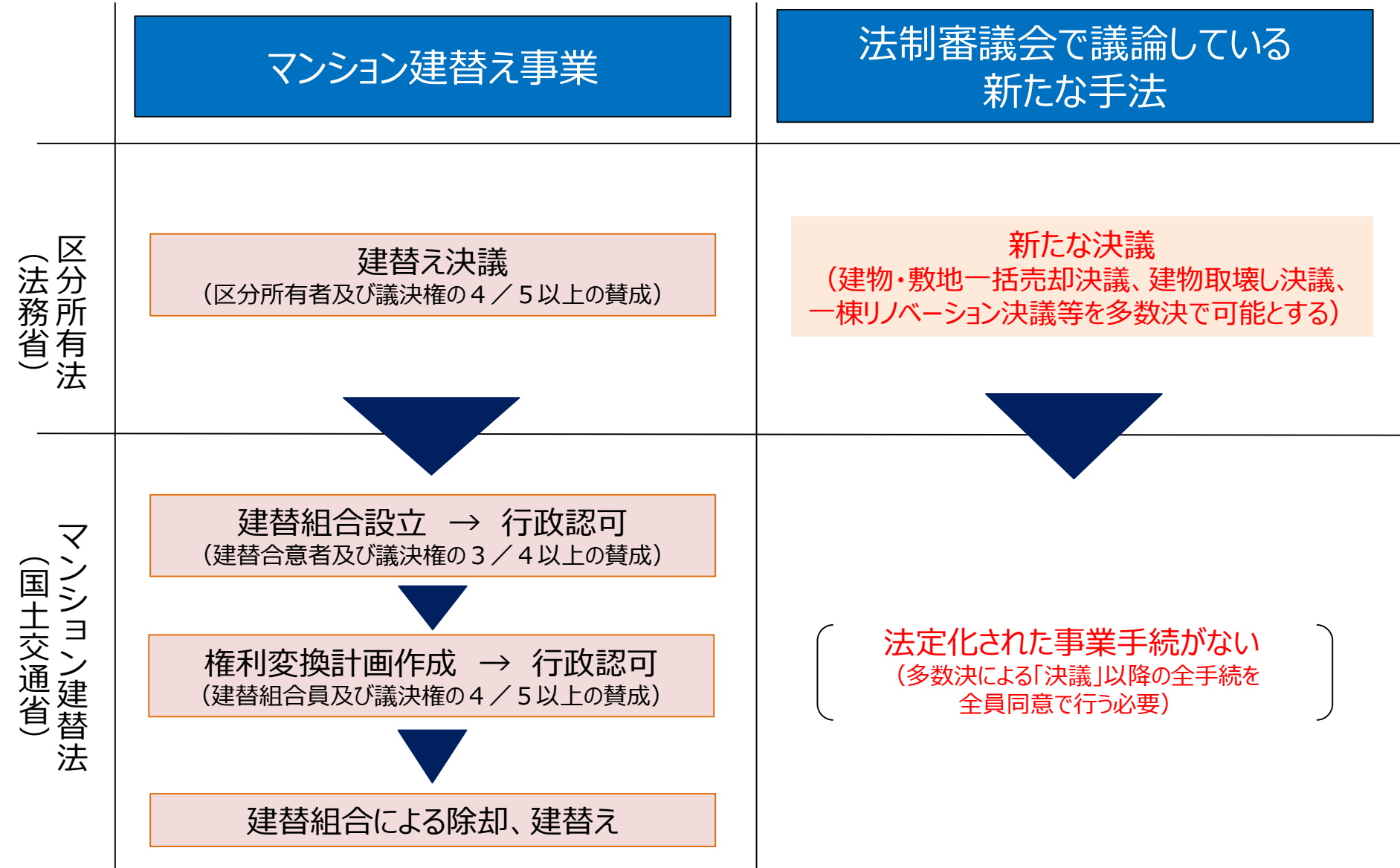
一般的な管理組合方式



第三者管理者方式 (管理業者が管理者になる方式)



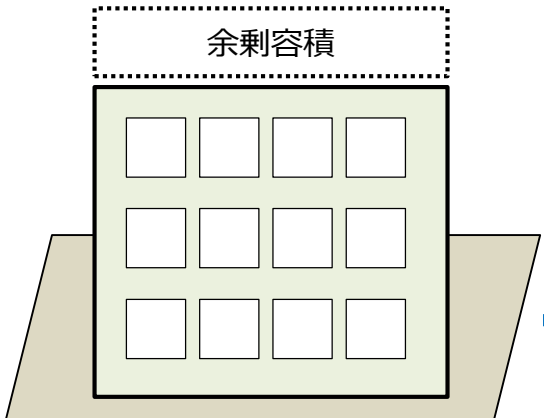
区分所有関係の解消等の新たな仕組みに対応した事業手続き



建替え後のマンションの住戸面積基準

建替前のマンション

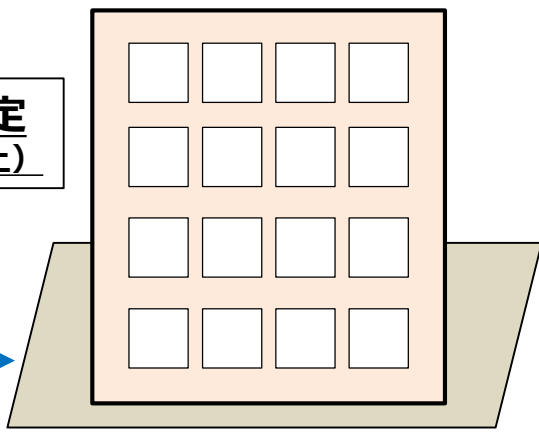
現在の床面積 = 600 m²
※建築可能な床面積 = 800 m²
50 m²の住戸 × 12戸



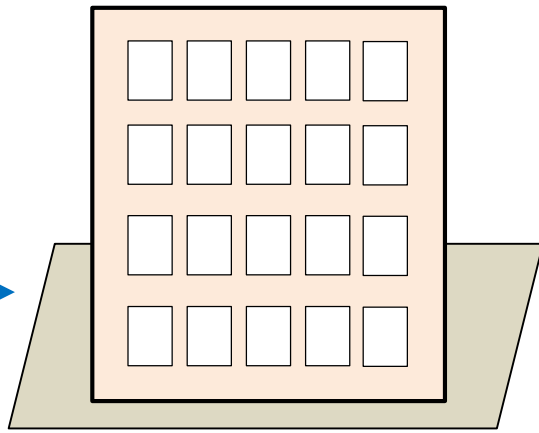
現行規定
(50m²以上)

建替後のマンション

建替え後の床面積 = 800 m²
50 m²の住戸 × 12戸
+
保留床 200 m²が創出
(4戸相当分)



建替え後の床面積 = 800 m²
40 m²の住戸 × 12戸
+
保留床 320 m²が創出
(8戸相当分)



緩和

(例) 住戸面積基準が
「40 m²以上」に緩和された場合

ご清聴ありがとうございました

今後のマンション政策のあり方に関する検討会

検索



認定マンションの管理組合役員による座談会

お話頂くのは・・・

山元 理事長

マンションの概要

- **所在地**：東京都板橋区
- **築年数**：築27年
- **階数**：14階
- **総戸数**：298戸
- **管理形態**：全部委託
- **認定日**：2022年9月21日
(板橋区で2番目、全国で4番目)

認定申請のきっかけ

- 築22年目に想定外の共用部分配管の漏水事故が発生したことにより、修繕積立金に対する危機感を持つ。様々な公的支援を調べる中で、管理計画認定制度についても知った
- 管理会社任せの姿勢から管理組合主体の組合運営を目指し、認定申請を行った



お話頂くのは・・・

土居 前理事長

マンションの概要

- **所在地**：大阪府堺市
- **築年数**：築36年
- **階数**：10階
- **総戸数**：126戸
- **管理形態**：全部委託
- **認定日**：2022年11月24日
(堺市で1番目、全国で8番目)

認定申請のきっかけ

- 理事長自身が認定制度の事前確認講習を受けたマンション管理士であったため、当初より認定制度の内容について熟知していた
- そのため、長期修繕計画の見直し、規約改正等を行えば認定基準をクリアできると早期に判断でき、2022年10月に自治体で認定制度が開始された後、アピール度の高い認定一号を目指して認定申請を行った



お話頂くのは・・・

**中山 長期修繕委員長 兼
災害対策委員長**

マンションの概要

- **所在地**：神奈川県横浜市
- **築年数**：築15年
- **階数**：13階
- **総戸数**：274戸
- **管理形態**：全部委託
- **認定日**：2023年2月22日
(横浜市で5番目、全国で25番目)

認定申請のきっかけ

- 新聞記事から管理計画認定制度を知り、管理組合がおこなう活動について公的評価を得ることで、将来の更なるモチベーションアップにつながると考えた
- また、マンション長寿命化促進税制改正の要望内容を見て、大規模修繕工事のタイミングが一致することから、認定申請を行った



管理計画認定の基準

(マンション管理適正化法第5条の4、同法施行規則第1条の4及び第1条の5、基本方針 別紙2)

○管理組合の運営

- ・管理者等及び監事が定められている
- ・集会（総会）が定期的開催されている

○管理規約

- ・管理規約が作成されている
- ・管理規約にて下記について定めている
 - ・緊急時等における専有部分の立入り
 - ・修繕等の履歴情報の保管
 - ・管理組合の財務・管理に関する情報の提供

○管理組合の経理

- ・管理費と修繕積立金の区分経理がされている
- ・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない
- ・修繕積立金の滞納に適切に対処されている

○長期修繕計画の作成及び見直し等

- ・長期修繕計画（標準様式準拠）の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金が集会（総会）で決議されている
- ・長期修繕計画が7年以内に作成又は見直しがされている
- ・長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている
- ・長期修繕計画において将来の一時金の徴収を予定していない
- ・長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でない
- ・計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている

○その他

- ・組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられている
- ・都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものである

認定取得に向けた取り組み

パーク・エステート上板橋（山元 理事長）

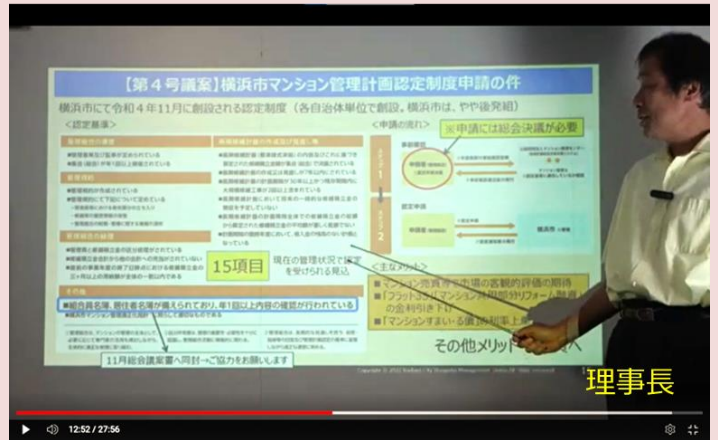
- 組合員名簿及び居住者名簿を保有していなかったため、0 から作成する必要があった
- 管理組合が個人情報を取得することに対して難色を示す意見もあったものの、名簿作成の目的や必要性を丁寧に説明。さらに、「続柄」「性別」等の必ずしも必要でない項目については提出を任意とすることで、区分所有者からの賛成を得ることができた

ステーションプラザ泉ヶ丘（土居 前理事長）

- 認定制度に関する区分所有者向け説明会は2回開催するなど、丁寧な説明を行った。認定申請について、総会においても反対する人はおらず、区分所有者の期待も大きかった
- 認定申請に当たり苦労した点は特にないが、申請には知識やスキルが必要となるため、管理会社やマンション管理士の関与が望ましいと考える

レイディアントシティ本郷台（中山 委員長）

- 総会上程にあたり、区分所有者に向けた認定制度の説明動画を展開するとともに、アンケートを実施して区分所有者の意向の確認を行った
- 申請後の事前確認において、管理規約の改正・長期修繕計画の変更を伴う指摘を受けるも、管理組合が主体となって速やかに臨時総会を開催し、是正を行った



認定制度の区分所有者向け説明動画▶

パーク・エステート上板橋（山元 理事長）

- マンション内のコミュニケーションが増え、臨時総会の開催等もスムーズにできるようになった
- また、（一社）マンション管理業協会の管理適正評価制度においても最高評価の★5を取得。2年目となる今年は昨年より高得点を得るなど、管理状況の維持・向上の意識を保っている
- 現在大規模修繕工事を実施しているところであり、今後、長寿命化促進税制への申告を予定

ステーションプラザ泉ヶ丘（土居 前理事長）

- 金利上乘せの「すまい・る債」（住宅金融支援機構）を今年から購入し、収益改善を図っている
- 区分所有者からは「マンションに誇りを持たた」「管理が認められたこのマンションに安心した。ずっと住みたい」等の声があった
- また、認定取得により地元マスコミにも取り上げられたことで、マンションの資産価値の向上に期待

レイディアントシティ本郷台（中山 委員長）

- 歴代の取組みの積み重ねが、正しく評価されたことはモチベーションになっており、管理組合の更なる自立への契機となった
- 築15年が経過しているが、有名マンションレビューサイトでの評価を維持しており、マンションの資産価値を間接的に維持できている
- 一部の区分所有者からは認定取得に対して労いの言葉があった



認定制度の意義

市場で適正に評価されてほしい！やってみると

- ①マンションの**健康診断**としての役割
- ②共通の管理水準設定や、**改善をするきっかけ**
- ③組合の中での価値の共有「このやり方によかったんだ・自信に」、**目標の共有**
- ④管理会社の努力も**見える化**
- ⑤管理組合から**管理会社がほめられて**、モチベーションに 信頼関係の構築
- ⑥今までのやり方が評価される
役員さんに「**ありがとう**」の言葉
などなど 想定外の効果やメリットがある



パーク・エステート上板橋（山元 理事長）

- 居住者と理事会との双方向のコミュニケーションを目的として、マンション内に「ご意見板」を設置。マンションに関することについて日常的に意見を集約し、管理運営に反映させている
- 毎月一度、レストラン、魚貝仲卸業者の移動販売を実施するなど、マンション内外の交流の場をつくらせている

▼ご意見板



▼移動販売の様子



ステーションプラザ泉ヶ丘（土居 前理事長）

- 管理組合の会計の見直しを行う中で、400万円ほどの余剰が発生。この資金の使い道についてアンケートを行い、これまで予算の関係で諦めていた設備を導入した
- 導入した設備の例としては、自動ドア、宅配ボックス、階段の手すり、打ち合わせコーナー（椅子・机）等のほか、「泉北レモンの街ストーリー」に賛同し、玄関前の大広場にレモン2本を植樹するなど多数。居住者からは、毎月便利なものが導入され、ワクワクしていると好評を得ている



◀ 植樹したレモンの樹

【泉北レモンの街ストーリー】

泉北をレモンの街にすることを目指すプロジェクト。泉北の街中にレモンの植樹、鉢植え設置等を行い、レモンを介したコミュニケーション、ネットワークづくり等に取り組む。2019年には「第3回さかい市民活動協働大賞」を受賞。

レイディアントシティ本郷台（中山 委員長）

- 管理会社の業務における課題を「懸案管理台帳」として共有する仕組みを作り、進捗フォローや傾向分析を行っている。このような管理組合と管理会社の相互理解を高めるツールを活用して、二人三脚で管理運営の改善につなげている
- 大規模修繕工事の品質管理について、管理組合から手法を提示して、設計監理会社・施工会社を先導した（製造業等の手法を建設業へ適用：品質管理図による品質の見える化）

▼大規模修繕工事の品質管理

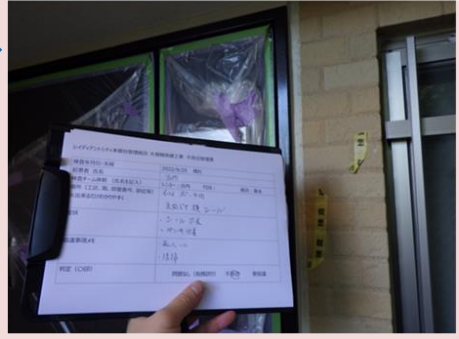
検査項目リスト
管理組合にて
約5,200件作成

起票

製造業やITシステム開発等の品質管理手法を
大規模修繕工事へ適用
(品質管理の見える化を実現)

不具合管理票

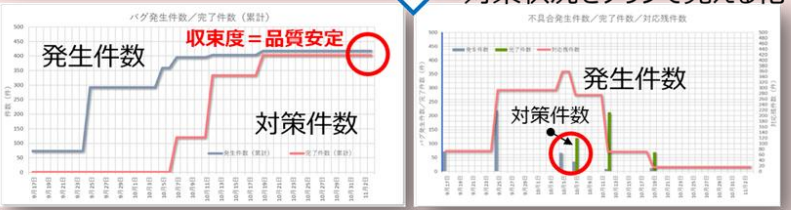
検査年月日: 9月25日(土) 晴れ
 起票者 氏名: 古内
 検査チーム体制 (氏名を記入): シンヨー: 古内 TDS: 山村 組合: 富永
 場所 (工区、階、部屋番号、部位等): 626号室 ポーチ内
 ※出来るだけわかりやすく
 状況: シーリング不良
 判定 (O印): 問題なし (指摘あり) 不具合 要協議



品質管理表
指摘項目
約400件抽出

判定
問題なし
不具合
要協議
その他

対策状況をグラフで見える化



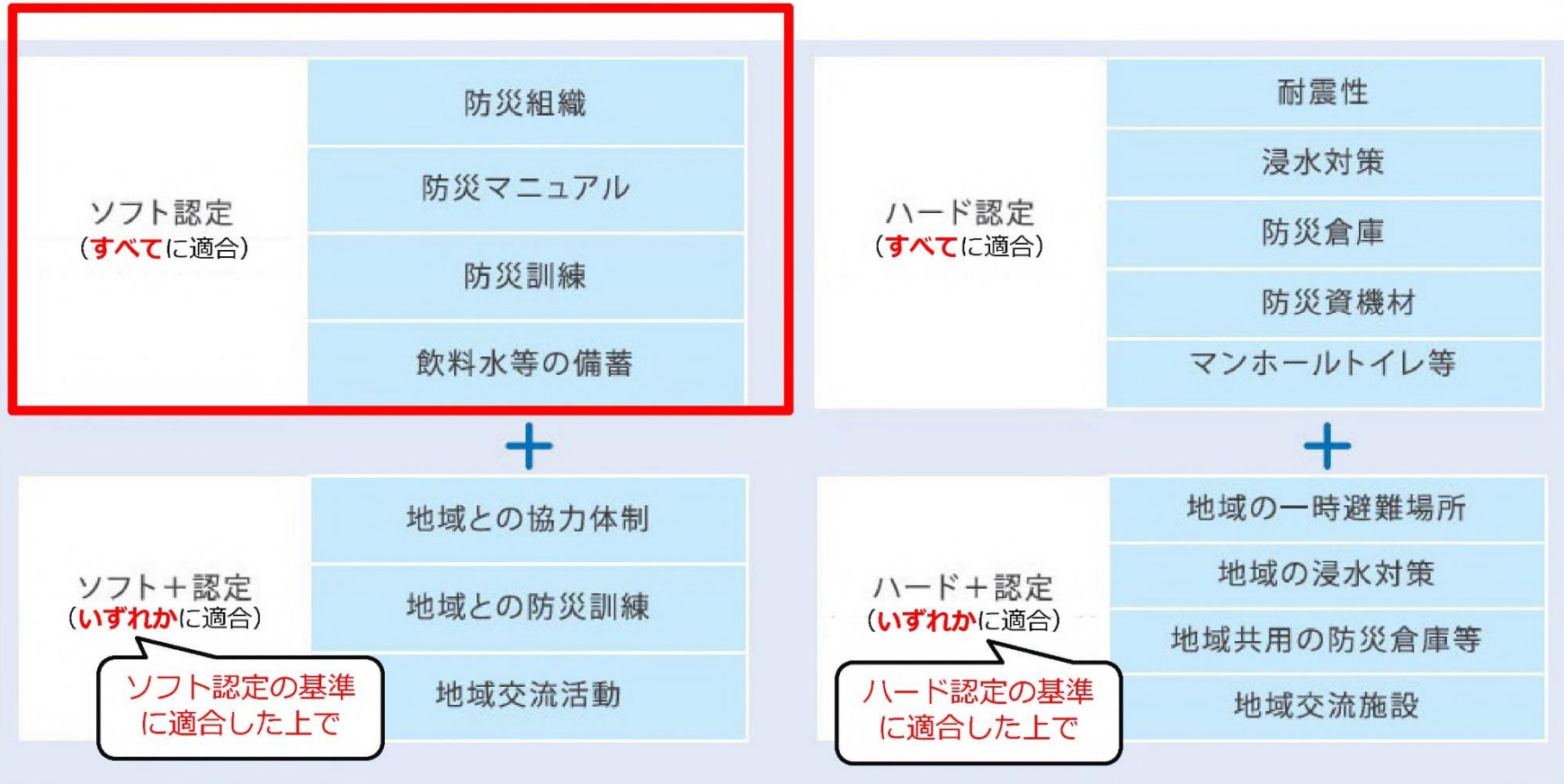
3チームで計6日間（検査指摘・是正確認）

よこはま防災力向上マンション認定制度

認定基準の内容



認定基準



防災に関する取り組み

パーク・エステート上板橋（山元 理事長）

- 今後は、自治体に無償供与している防災備蓄倉庫の管理組合・町会・自治体による共同運用や、災害用井戸・非常用電源の設置を図ったうえで、災害時の防災拠点の認定を目指す

ステーションプラザ泉ヶ丘（土居 前理事長）

- 災害時に数時間の閉じ込めにも対応できるよう、エレベータ内に椅子型の簡易トイレを導入



椅子型簡易トイレ▶

レイディアントシティ本郷台（中山 委員長）

- 2022年9月に「よこはま防災力向上マンション認定」取得、2022年12月に横浜市栄区と補充的避難所に関する協定を締結するなど、防災に関して積極的に取り組んでいる



授与式@横浜市役所



◀「よこはま防災力向上マンション認定」授与式の様子と認定プレート

【横浜市 制度創設の目的】

災害に強いマンション形成と地域住民を含めた防災力の向上

現在 市内26マンション認定（令和5年10月22日現在）

今後のマンション政策に期待すること

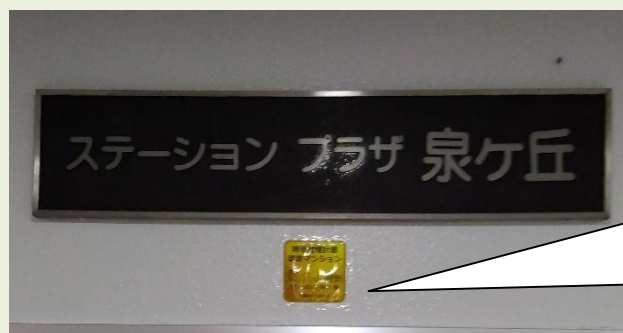
パーク・エステート上板橋（山元 理事長）

- 区分所有法改正により管理組合の法的立ち位置を明確にし、管理組合が主体性を持って管理運営することが前提となることで、いわゆる「限界マンション」に対する行政による介入が速やかに行われるようになることを期待
- 認定制度の目的「マンション管理の適正化の推進」に照らし、マンションの管理経営、資産価値向上を図るために、管理組合に対しソフト（啓蒙・啓発）とハード（公的資金援助、法改正、工事記録の一元管理化支援等）の両面からのより積極的なサポートを国・自治体の両方に期待

ステーションプラザ泉ヶ丘（土居 前理事長）

- 管理組合側は認定制度をほとんど知らないため、国・自治体が積極的に周知すべき
- 金銭的なメリットは区分所有者の賛成を得やすいため、現状のインセンティブについてもさらにメリットを大きくすることが必要

▼堺市の認定ステッカー



レイディアントシティ本郷台（中山 委員長）

- 認定制度の更なる普及という観点では、認定マンションに対して、通知書だけではなく「認定証（盾や表彰状）」があると、区分所有者等の目に触れやすくなるのではないかと
- また、現状のインセンティブのみでは魅力に乏しい。正しい管理運営を維持しているマンションを評価し、これを増やすような魅力的なインセンティブがのぞまれる

パーク・エステート上板橋（山元 理事長）

- これまでの経験により、健全な組合運営は、管理組合主体の長期修繕計画と修繕積立金の毎年の見直しにかかっていると感じる。健全な組合運営には、管理組合が信頼できる第三者の存在が重要
- マンションは、垂直方向だけでなく水平方向の連携が地域全体の防災対策に寄与することになり、結果として、資産価値向上に繋がると考える
- これからは既存ストックをいかに長寿命化させ、資産価値向上を図るかが時代の要請ではないか

ステーションプラザ泉ヶ丘（土居 前理事長）

- 多くの管理組合では管理会社に業務委託していると思うが、管理会社の担当者は日々の業務に追われているため余裕がないのが現状
- 認定制度に関心があるのであれば、管理組合側がこの制度を理解し、積極的に管理会社、自治体、マンション管理士等にアプローチ・相談してはどうか

レイディアントシティ本郷台（中山 委員長）

- マンション管理は、役員に就任した途端、いろいろな課題に意図せず直面することが多く、築年数に比例して課題が年々重くなるという大変な分野である
- 一方で、マンション内外に同じ思いを共有する人脈が出来たのが「かけがえのない宝」であり、やりがいにもつながっている。肩の力を抜いて楽しみをみつけながら活動することが持続する秘訣