

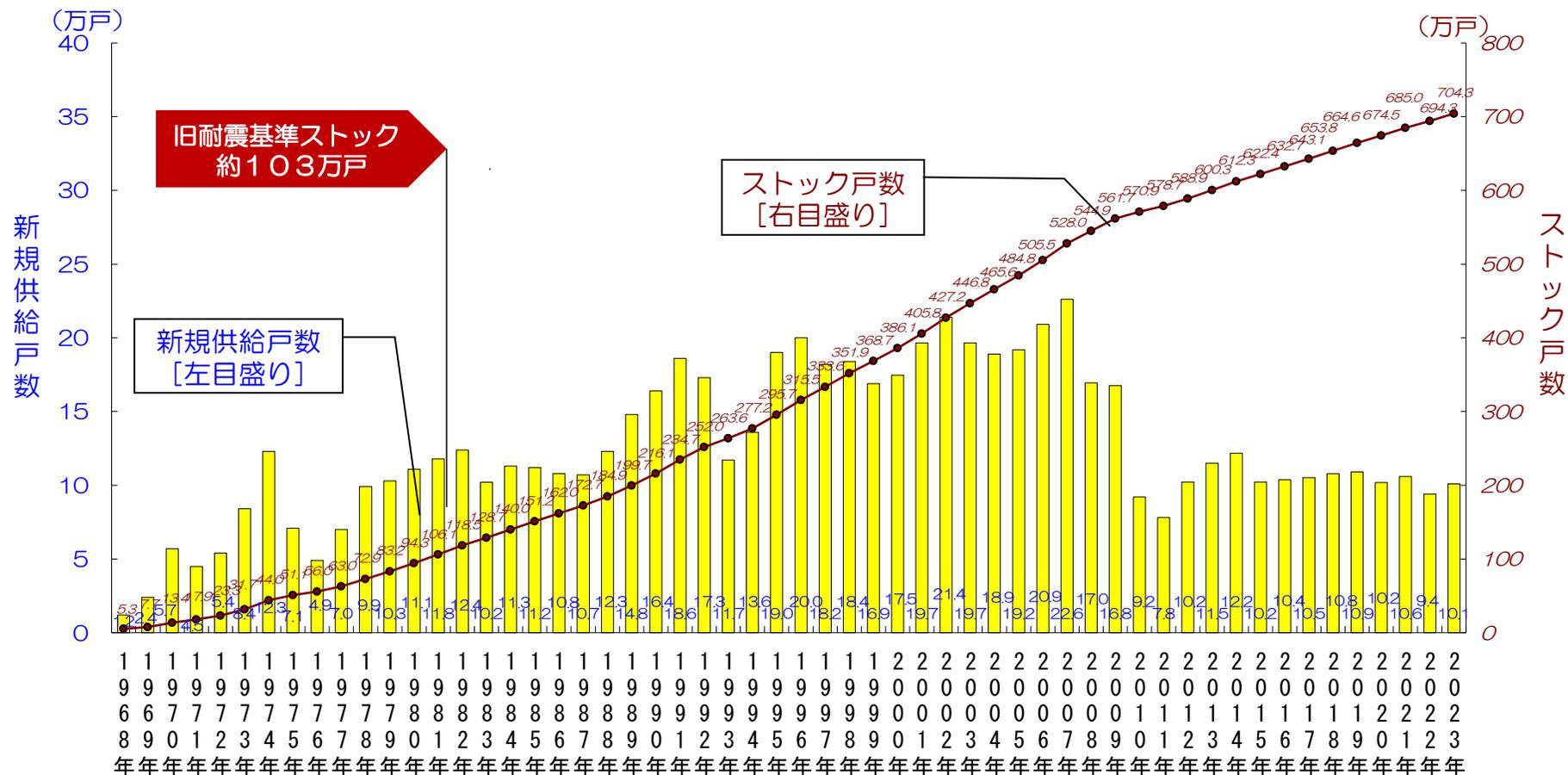
# 今後のマンション政策と マンション管理の制度

国土交通省 住宅局

参事官（マンション・賃貸住宅担当） 杉田 雅嗣

# 分譲マンションストック数の推移

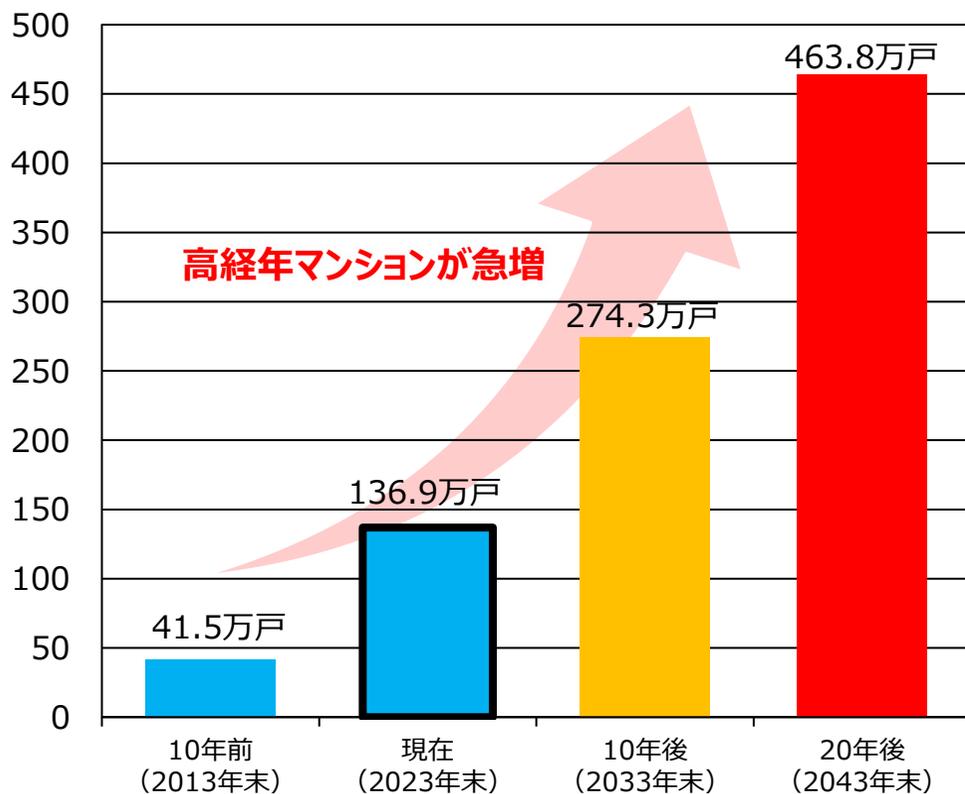
- 現在のマンションストック総数は約704.3万戸（2023年末時点）。
- これに令和2年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.2人をかけると、約1,500万人となり、国民の1割超が居住している推計となる。



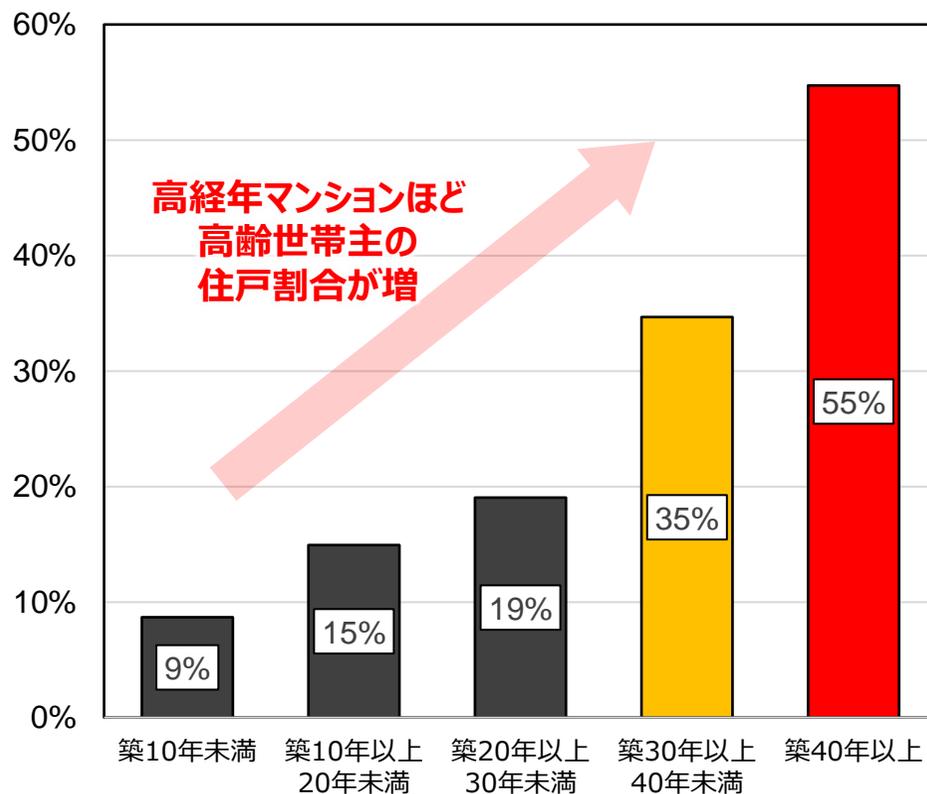
# マンションを巡る2つの老い

- 築40年以上のマンションは、現在（2023年末）の約136.9万戸から、10年後には約2倍、20年後には約3.4倍に増加する見込み。また、築40年以上のマンションでは、世帯主が70歳以上の住戸の割合が5割を超えている。
- こうした「2つの老い」が進行したマンションでは、総会運営や集会決議の困難化、管理組合役員の担い手不足、修繕積立金の不足等の課題が顕在化していくおそれがある。

築40年以上のマンション数の推移



マンションにおける世帯主が70歳以上の住戸の割合（完成年次別）



※ ( ) 括弧内は築40年以上となるマンションの築年を示す。

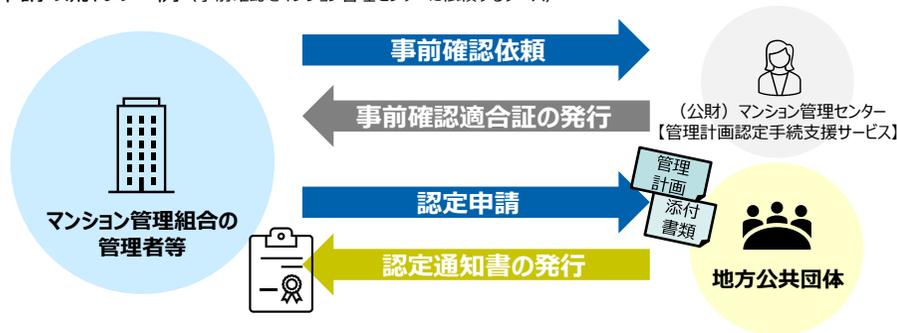
※ 建築着工統計等を基に推計した分譲マンションストック戸数及び国土交通省が把握している除却戸数を基に推計。

【出典】令和5年度マンション総合調査

# マンションの管理計画認定制度

- ◆ 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。
- ◆ 令和6年8月31日時点における認定実績は1,111件(国土交通省が把握しているもの)。

※申請の流れの一例 (事前確認をマンション管理センターに依頼するケース)



## 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
  - ・ 総会を定期的に開催していること 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



## 管理計画認定制度のメリット

### メリット1: マンション管理の適正化

- ・ 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

### メリット2: マンション市場における適切な評価

- ・ 認定を受けたマンションが市場で高く評価されることが期待される

### メリット3: 認定マンションに関する金融支援

- ・ 住宅金融支援機構の【フラット35】及びマンション共用分りフォーム融資の金利引下げが実施される
- ・ 住宅金融支援機構が発行するマンションすまいの債の利率上乗せが実施される

### メリット4: 固定資産税額の減額

- ・ 認定を受けたマンションが一定の要件を満たす場合に固定資産税額が減額される

# 管理計画認定制度のインセンティブ

## 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。

### 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乘せ (応募受付機関：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<sup>※</sup>の利率を上乘せを実施する。

### 債券の利率 (10年満期時の年平均利率 (税引前))

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%

5,000万円を購入した場合、10年経過時の受取利息 (税引前) \*

(認定を受けていないマンション) 約238万円

➡ (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。

## 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<sup>※</sup>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。

# 管理計画認定制度を取得したマンションの事例

- 東京都板橋区の「高島平ハイツ」では、約50年にわたって自主管理体制の下で適正な管理を継続。
- 標準的でありながら極めて適切な管理が継続されてきたことが評価され、令和4年6月、全国第一号となる管理計画認定を取得。令和6年10月には、管理組合として「住生活月間功労者表彰（国土交通大臣表彰）」を受賞。

## 認定マンションの事例

マンション概要	マンション名	高島平ハイツ	建築年	昭和49年（築50年）
	総戸数	95戸	管理計画認定日	令和4年6月16日（全国初）
	申請のきっかけ	これまで自主管理で行ってきた取り組みが正しいかどうか確かめたいという気持ちもあり、認定申請を検討。		



### 主な取組

- 新築時から現在まで、議事録等の合意形成に関する書類や、マンションに係る設計図書、点検記録、届出書、修繕履歴等の書類を全て適切に保管。修繕積立金に緊急時や災害時の予備費と建物解体費用を計上している。
- 高齢者が管理人へ1日1回挨拶を行い、2日間挨拶がない場合は状況確認を行う、という独自の仕組み（「元気ですシステム」）を実施。
- 親睦会や除草活動等を通じて、コミュニティ活動の充実。必要なときに臨時総会もすぐ開催することが可能。
- 消防計画が策定され防災備蓄や発電機も備え防災対策も実施。

## 認定取得による管理意識の向上

### 管理組合からの声

- 「認定取得に向けた話し合いをきっかけに、マンション内の挨拶が増えた。臨時総会の開催等もスムーズにできるようになった。」
- 「認定が取得できたことで、自分たちのマンションに誇りが持てた。このまま維持していきたい。」
- 「これまでの管理適正化に向けた取り組みが評価されて安心した。ずっと住みたい」

# マンション標準管理規約の見直し

- マンション標準管理規約は、管理組合が、それぞれのマンションの実態に応じて管理規約を制定・変更する際の参考として、作成・周知しているものであり、これまで、マンションを取り巻く社会情勢の変化や、マンションに関する法制度の改正等に対応して見直しを行ってきたところ。
- 高経年マンションの非居住化や所在等不明区分所有者の発生等への対応、マンションの管理情報の見える化の推進、社会情勢やライフスタイルの変化に応じた対応等を踏まえたマンション標準管理規約の見直し等について検討し、改正マンション標準管理規約を令和6年6月に公表。

## 高経年マンションの非居住化や所在等不明区分所有者の発生への対応等

組合員名簿等の作成・更新の仕組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 組合員の住所等に変更があった際に管理組合へ届け出ることを記載（第31条及び同条関係コメント）</li> <li>• 専有部分を第三者に貸与する場合において、当該第三者に関する情報を管理組合へ届け出ることを記載（第19条及び同条関係コメント）</li> <li>• 組合員名簿を更新すること及び居住者名簿を作成・更新することを記載（第64条の2及び同条関係コメント）</li> </ul>
所在等が判明しない区分所有者への対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 区分所有者の所在等が判明せず管理に支障を及ぼす場合において、管理組合が所在等不明区分所有者の探索を行った場合に、その探索に要した費用を当該区分所有者に請求することができることを記載（第67条の2及び同条関係コメント）</li> </ul>

# マンション標準管理規約の見直し

マンションの管理情報の見える化の推進	
修繕積立金の 変更予定等の見える化	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 総会において、長期修繕計画上の積立予定額と現時点の積立額の差や、修繕積立金の変更予定等を明示することについて記載（第48条関係コメント）</li> <li>• マンション売買時の購入予定者に対する管理情報提供項目例に長期修繕計画上の修繕積立金の変更予定額及び変更予定時期を記載（コメント別添4）</li> </ul>
管理に関する図書 の保管の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 総会及び理事会で使用した資料を保管することを記載（第49条の2及び同条関係コメント（総会）・第53条（理事会））</li> <li>• 管理規約を変更した際に、変更内容を反映した冊子を作成することが望ましいことを記載（第72条関係コメント）</li> </ul>
社会情勢やライフスタイルの変化に応じた対応	
EV用充電設備の 設置の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>• EV用充電設備を設置する際のルール等をあらかじめ定めておくことを記載（第15条関係コメント）</li> <li>• EV用充電設備の設置工事を行う際の決議要件の考え方を記載（第47条関係コメント）</li> <li>• マンション売買時の購入予定者に対する管理情報提供項目例にEV用充電設備に関する情報を記載（コメント別添4）</li> </ul>
宅配ボックスの 設置に係る 決議要件の明確化	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 宅配ボックスの設置工事を行う際の決議要件の考え方を記載（第47条関係コメント）</li> </ul>

# 管理計画認定制度のあり方について

- 国土交通省における管理計画認定制度の検討の方向性を示す「とりまとめ（令和6年6月公表）」を周知するとともに、引き続き以下検討を進める。

## 1. 管理計画認定制度の更なる普及・推進に向けて

- 地方公共団体による管理計画認定制度の周知等の取組への支援措置について検討を行うとともに、優良な取組については横展開を図る。
- 管理業者、マンション管理士等の関係団体に対して、管理計画認定制度の周知等の取組の協力を要請していくとともに、関係団体による制度の周知に係る取組への支援措置について検討を行う。
- 管理計画認定マンションに対するインセンティブの充実に向けて、更なる支援措置について検討を行う。また、保険制度や民間金融機関による融資制度においても認定マンションの管理水準が評価されるよう呼びかけを行う。

## 2. 管理計画認定基準の見直しのあり方

- 修繕積立金の安定的な確保に関して、
  - ・ 均等積立方式について、望ましい積立方式として引き続き周知を図るとともに、均等積立方式であっても、近年の工事費高騰等の状況を踏まえ、必要に応じて修繕積立金の引上げを行う必要がある旨を周知する。
  - ・ 段階増額積立方式について、築年数の経過に応じて必要な修繕積立金の増加や区分所有者による負担の困難化を踏まえ、早期の引上げが望ましい旨を周知する。あわせて、「段階増額積立方式における適切な引上げの考え方」を（別紙）のとおり示す。
- マンションにおける防災対策に関して、
  - ・ 平時から管理組合や区分所有者において取組を進めるべき防災対策として、①防災マニュアルの作成・周知、②防災訓練の実施、③防災情報の収集・周知、④防災用名簿の作成、⑤防災物資等の備蓄、⑥防災組織の結成の取組の推進を進めていく。
- 管理計画認定基準への反映の時期について、
  - ・ 「段階増額積立方式における適切な引上げの考え方」や「平時から管理組合や区分所有者において取組を進めるべき防災対策」については、まずは、関係団体、管理組合、区分所有者、地方公共団体等に広く周知を行い、その後、取組状況等を踏まえて、将来的に管理計画認定基準に反映することを検討する。この際、外部管理者方式に関する基準についても検討を行う。

## 3. 管理計画認定制度の今後の方向性

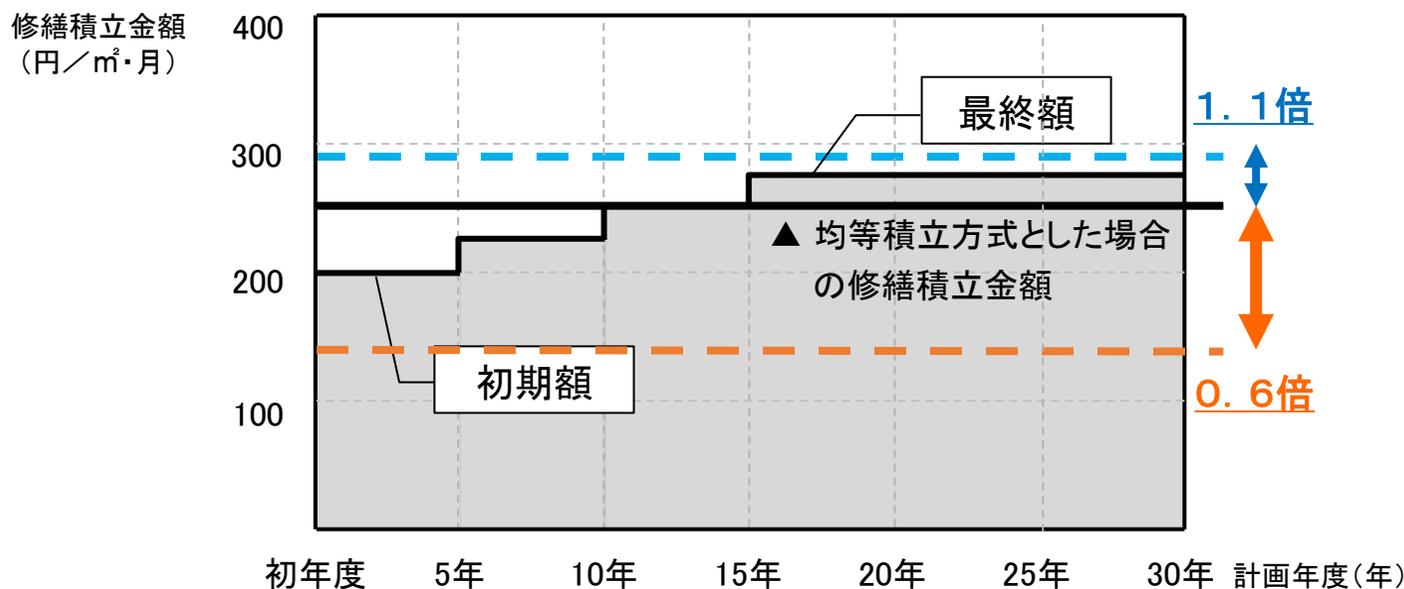
- マンションの適切な管理を担保するため、新築分譲時点から適切な管理体制を確保していく方策や、その体制や管理運営開始後の管理水準を将来にわたって継続して維持・向上していく方策について、マンション管理適正化法のあり方の検討を進める。
- 地方公共団体による地域のマンションの管理情報を把握していく体制の整備について、マンション管理適正化法のあり方の検討を進める。
- 管理計画認定を取得したマンションの情報が区分所有者や購入希望者等に対してより届きやすくすることを目的に、マンションの内外に情報発信する方策について、マンション管理適正化法のあり方の検討を進めるとともに、令和6年中に、不動産ポータルサイトへの認定情報の掲載に向けた検討を進める。

# 段階増額積立方式における適切な引上げ計画の考え方

- 段階増額積立方式については築年数の経過に応じて、必要な修繕積立金が増加することや区分所有者の高齢化等により費用負担が困難化していくことを踏まえ、早期に引上げを完了させることが望ましく、実現性をもった引上げにより、修繕積立金の早期の引上げを完了し、均等積立方式へ誘導することを目的として、段階増額積立方式における適切な引上げの考え方を整理。
- この考え方を、「長期修繕計画作成ガイドライン」、「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」に反映し、令和6年6月公表。

## 段階増額積立方式における適切な引上げ計画の考え方

段階増額積立方式における月あたりの徴収金額は、均等積立方式とした場合の月あたりの金額を基準額とした場合、**計画の初期額は基準額の0.6倍以上**、**計画の最終額は基準額の1.1倍以内**とする。



# マンションにおける防災対策

- 地方公共団体の管理計画認定制度における独自基準、（一社）管理業協会によるマンション適正評価制度における評価項目、マンション総合調査における各管理組合の実際の取組を参考としてマンションの防災対策として考えられる取組を整理。

## 平時から管理組合や区分所有者において取組を進めるべき防災対策

### 防災マニュアルの作成・周知

- ◆ 災害時のマニュアルを作成している。
- 災害対応マニュアル等の作成・配布
- 防災マニュアルを作成・周知すること。

### 防災用名簿の作成

- ◆ 防災用名簿を作成している。
- 災害発生時における居住者の安否確認体制の整備
- 高齢者が入居する住戸の記した防災用名簿が作成されている。
- 要支援者名簿を作成すること。

### 防災訓練の実施

- ◆ 定期的に防災訓練を実施している
- 消防訓練の実施状況
- 災害発生時における居住者の安否確認体制の整備
- 定期的な避難訓練を実施すること。

### 防災物資等の備蓄

- ◆ 防災用品や衣料品・医薬品を備蓄している。
- ◆ 非常食や飲料を備蓄している。
- ◆ 生活用水の供給体制を確保している。
- 災害時に必要となる道具・備品等の備蓄
- 防災物資の点検（使用期限等）を行っていること。

### 防災情報の収集・周知

- ◆ 災害時の避難場所を周知している。
- ◆ 防災・災害対応策に関する情報を収集・周知している。
- ハザードマップ等防災・災害対策に関する情報の収集・周知
- 災害発生時における被害状況・普及見通しに関する情報収集・提供体制の整備
- 掲示板に防災・災害対策情報を記載していること。

### 防災組織の結成

- ◆ 自主防災組織を組織している。
- 防災組織として管理規約上に定めること。
- 地域の防災組織への参加。

※（ ）内は、マンション総合調査<◆>、  
 マンション管理適正評価制度<●>  
 地方公共団体の独自基準<■>の記載事項の例

# 区分所有法制の見直し

令和6年4月  
法務省民事局

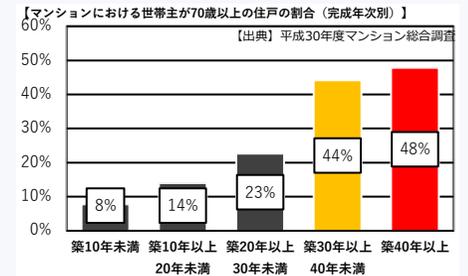
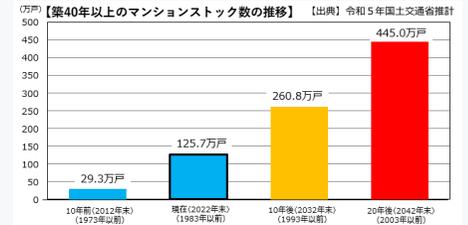
## 課題

- 今後、**老朽化したマンション（区分所有建物）**が急増していく見込み
- 高経年区分所有建物の増加と区分所有者の高齢化を背景に、相続等を契機として、区分所有建物の**所有者不明化**や区分所有者の**非居住化**が進行

※区分所有建物には、マンションのほか、商業ビルや長屋なども含まれる。

- 不明区分所有者等は決議において反対者と扱われ、決議に必要な賛成を得るのが困難
  - 特に、建替え等の区分所有建物の再生の意思決定は、要件が厳格で更に困難
  - 専有部分の管理は基本的に各区分所有者の専権であり、専有部分が所有者不明化・管理不全化しても、他の区分所有者等が是正を図ることは困難
  - 共用部分が適切に管理されていない場合には近隣住民にも被害を及ぼすおそれ
- **区分所有建物の管理不全化**を招くとともに、**老朽化した区分所有建物・団地の再生が困難**に
- 被災して大きなダメージを受けた区分所有建物についても建替え等の要件が厳しい上に被災区分所有法に基づく災害指定政令の施行後1年以内に決議が必要
- 被災区分所有建物の再生に必要な賛成を得るための時間が足りず、**円滑な復興に支障**

**区分所有建物の管理・再生の円滑化、被災建物の再生の円滑化に向けた区分所有法制の見直しは、喫緊の課題**



※管理不全マンションの事例（R2、行政代執行により除却）

## 政府方針

- 骨太方針2023（R5.6.16閣議決定）、所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針（R5.6.6関係閣僚会議決定）  
「マンション等の区分所有建物の所有者不明化・管理不全化に対応するため、次期通常国会での区分所有法等の改正案の提出に向け、…検討を進める。」
- 成長戦略等のフォローアップ（R5.6.16閣議決定）  
「区分所有法制において、マンションの建替え決議での多数決要件を緩和すること等を検討し、2023年度中に結論を得て、所要の措置を講ずる。」

令和4年9月

令和5年6月

7月～令和6年1月

2月

法制審議会  
へ諮問

区分所有法制部会  
における調査審議

中間試案  
取りまとめ

パブコメ※を踏まえた検討  
※提出意見数 131件  
(うち団体 36件)

法制審議会  
要綱答申

速やかに  
法案提出

# ■ 法制審議会第196回会議（令和4年9月12日開催）

## 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

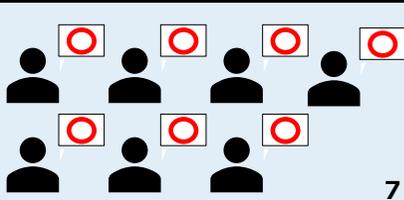
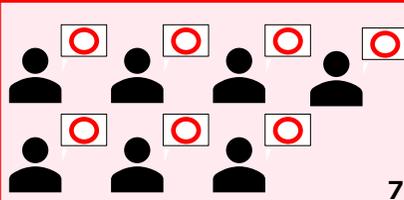
（参考）現行法における決議要件

決議事項	多数決要件（注1）	決議事項	多数決要件（注1）	決議事項	多数決要件（注1）
共用部分(外壁・通路など)の管理	過半数	団地内の一部建物の建替えに関する承認	一部建物所有者の5分の4 + 敷地共有者の4分の3	被災により全部滅失した場合の再建、敷地売却（政令施行後3年以内にする必要）（注2）	5分の4
共用部分や規約の変更	4分の3			被災により大規模一部滅失した場合の建物敷地売却、建物取壊し敷地売却、取壊し（政令施行後1年以内にする必要）（注2）	5分の4
建替え	5分の4	団地内建物の一括建替え	団地内建物所有者の5分の4 + 各棟所有者の各3分の2	大規模一部滅失における復旧決議	4分の3
区分所有関係の解消（取壊し、建物と敷地の一括売却など）	全員同意				

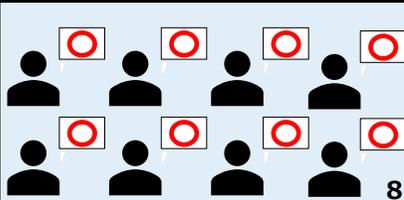
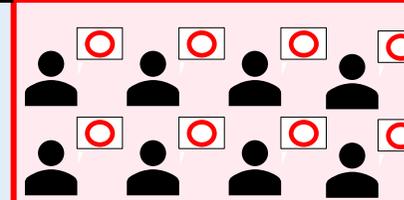
（注1）区分所有者や議決権の総数を分母とする （注2）被災区分所有法に基づく決議

- **マンションの管理に関する決議**について、集会に出席した区分所有者及びその議決権の多数決により決することとなる（当該集会に出席していない人は決議の分母から除外される）。
- **区分所有権の処分を伴うものを含む全ての決議（マンションの管理及び再生に関する決議）**について、所在等不明区分所有者が決議の母数から除外される（裁判所による除外決定が必要）。

**マンションの管理に関する決議（一例）**

決議内容	特別多数決議（決議が成立するためには、4分の3(75%)以上の賛成が必要となる） （例：共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）、規約の変更等）	
	現行	改正後
賛成	 7	 7
反対	 1	 1
欠席者	 1	 1
所在等不明	 1	 1
分母(数)	10	<b>8</b>
賛成率	70.0% (7/10)	<b>87.5%</b> (7/8)
決議の結果	不成立	<b>成立</b>

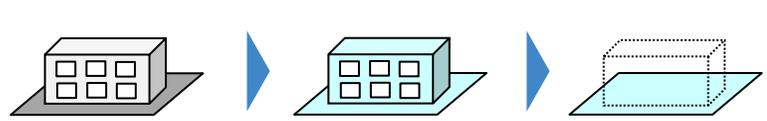
**マンションの再生に関する決議（一例）**

決議内容	建替え決議（決議が成立するためには、5分の4(80%)以上の賛成が必要となる。） なお、一定の客観的な事由*がある場合は、4分の3(75%)以上の賛成に要件が緩和される。	
	現行	改正後
賛成	 8	 8
反対	 1	 1
欠席者	 1	 1
所在等不明	 2	 2
分母(数)	12	<b>10</b>
賛成率	66.6% (8/12)	<b>80.0%</b> (8/10)
決議の結果	不成立	<b>成立</b>

- 区分所有法制の見直しに関する要綱では、**区分所有関係の解消・再生のため様々な制度（決議）を設ける**とされている。
- これを踏まえ、マンション建替円滑化法においても、**新たに設けられる制度（決議）に対応した事業手続きを創設**することを検討。

■ 区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み（区分所有法制の見直しに関する要綱）

 売買等による所有者の変更  建替え等による新たな建築物

<p>&lt;建物敷地売却&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>区分所有者及び議決権の一定の多数決により、区分所有建物及び敷地利用権を一括して売却することを可能とする制度</li> </ul>	
<p>&lt;建物取壊し敷地売却&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>区分所有者及び議決権の一定の多数決により、区分所有建物を取り壊した上で、敷地を売却することを可能とする制度</li> </ul>	
<p>&lt;取壊し&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>区分所有者及び議決権の一定の多数決により、区分所有建物の取壊しを可能とする制度</li> </ul>	
<p>&lt;再建&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>区分所有建物の全部が滅失した場合には、敷地共有者等の議決権の一定の多数決により、その敷地での区分所有建物の再建を可能とする制度</li> </ul>	
<p>&lt;敷地売却&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>区分所有建物の全部が滅失した場合には、敷地共有者等の議決権の一定の多数決により、その敷地の売却を可能とする制度</li> </ul>	
<p>&lt;建物更新（一棟リノベーション）&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>区分所有者及び議決権の一定の多数決により、共用部分の変更及び全ての専有部分の更新工事を行う工事</li> </ul>	
<p>&lt;（参考）建替え（区分所有法）&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>区分所有者及び議決権の各 4 / 5 以上の決議により、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地に新たに建物を建築する制度</li> </ul>	
<p>&lt;（参考）マンション敷地売却（マン建法）&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>特定要除却認定を受けたマンションについて、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の各 4 / 5 以上の決議により、マンション及び敷地を一括して売却し、買受人が除却する制度</li> </ul>	

# ご清聴ありがとうございました

マンション標準管理規約や各種ガイドライン、マンション政策に関する最新情報は、国土交通省のWEBサイトに掲載しております。

国土交通省 マンション政策

検索 