

# 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

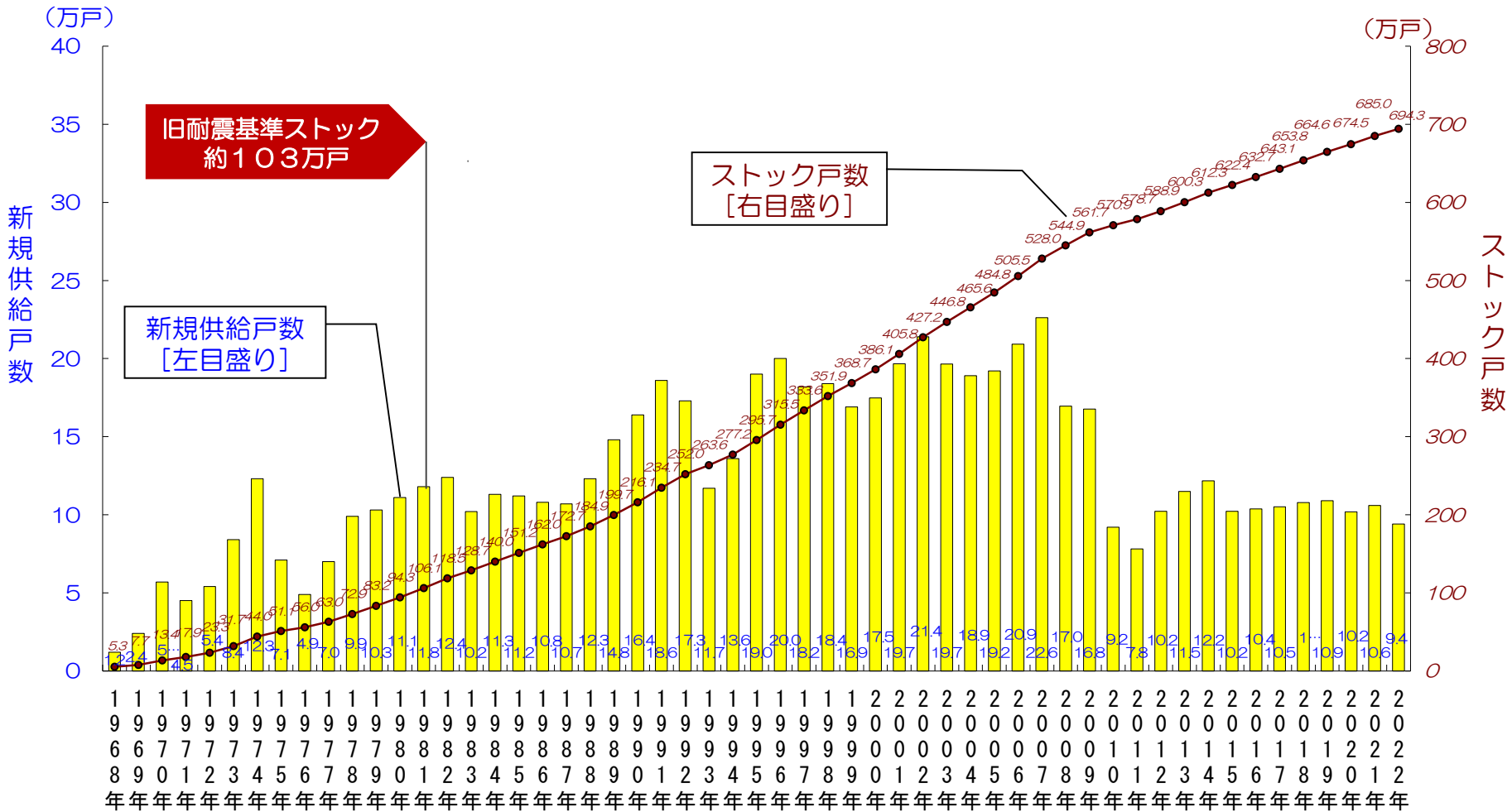
---

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

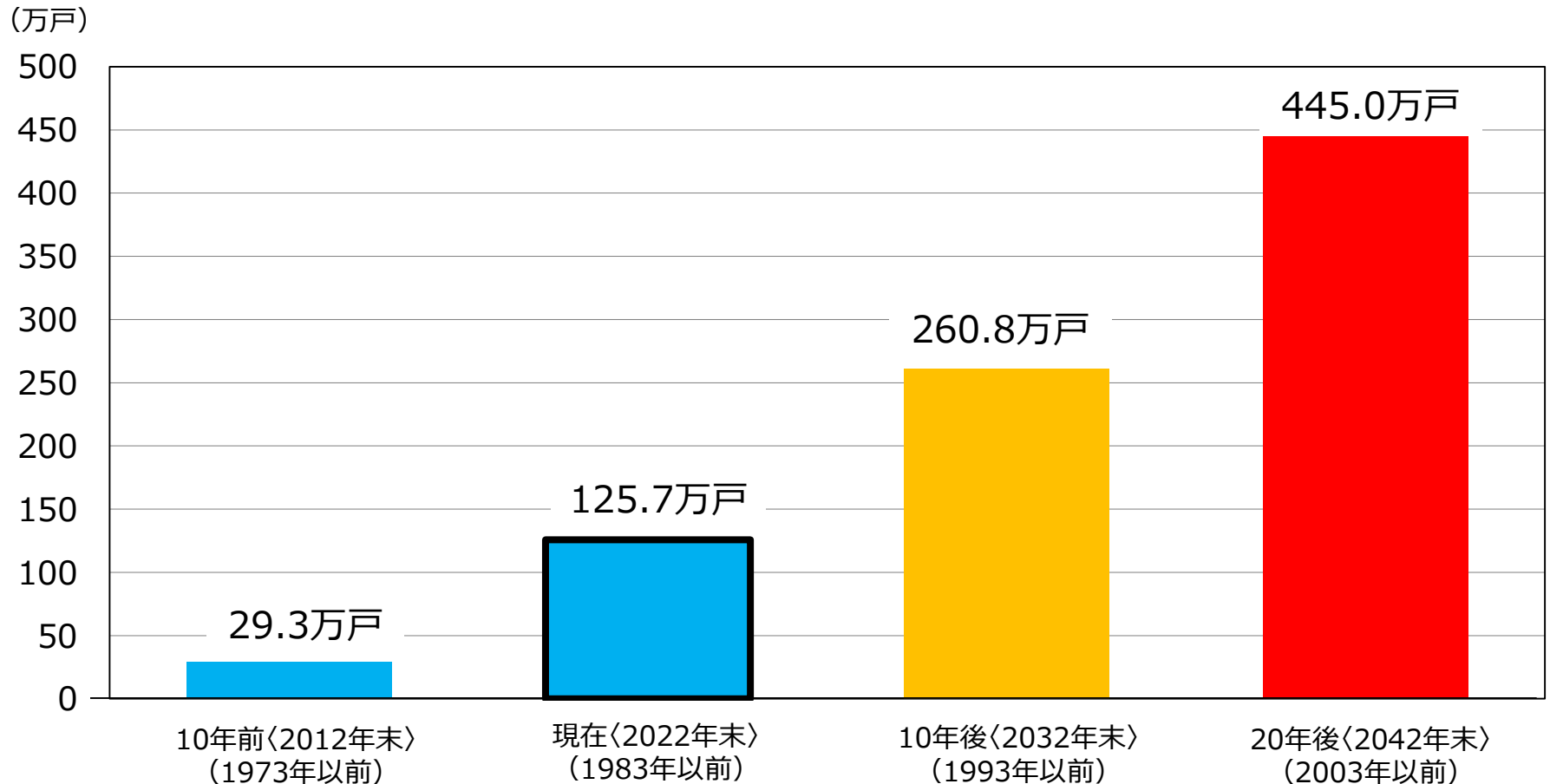
- 現在のマンションストック総数は約694.3万戸（2022年末時点）。
- これに令和2年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.2人をかけると、約1,500万人となり、国民の1割超が居住している推計となる。



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

# 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。



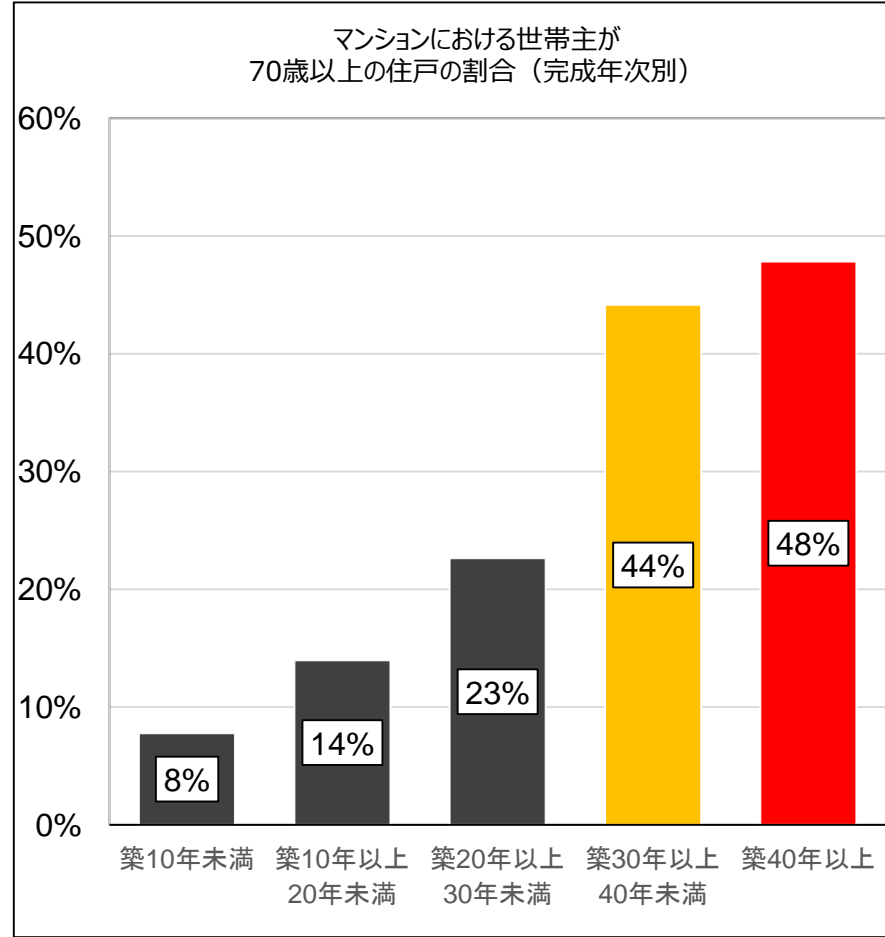
※ ( ) 括弧内は築40年以上となるマンションの築年を示す。

※ 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。

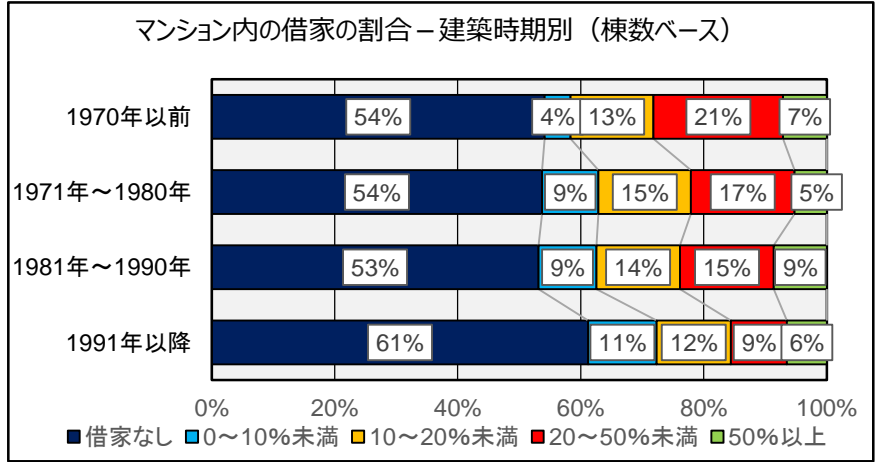


# 区分所有者の高齢化・非居住化等

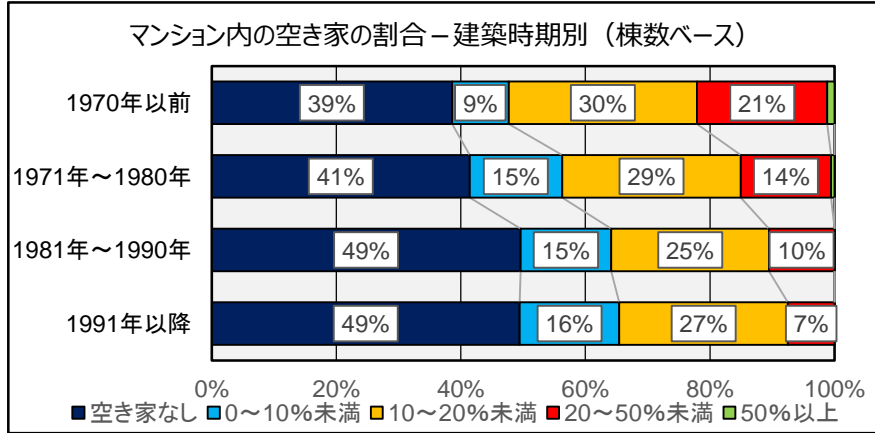
○ 高経年マンションでは、区分所有者の高齢化・非居住化（賃貸・空き住戸化）が進行し、管理組合の役員の担い手不足や、総会運営や集会の議決が困難等のおそれがある。



【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

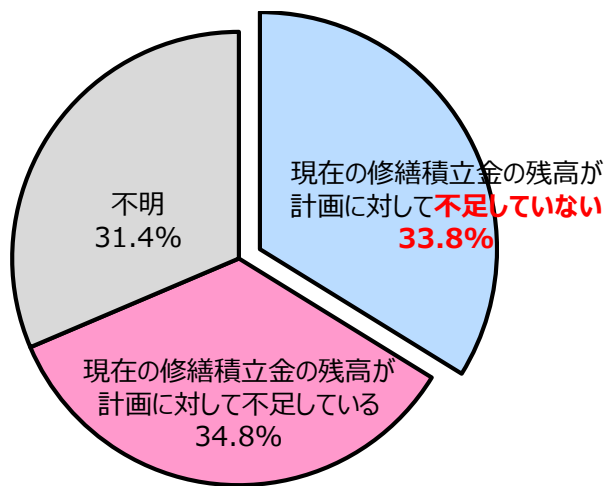


【出典】平成30年度住宅・土地統計調査

# 修繕積立金の不足と長期修繕計画の見直し時期

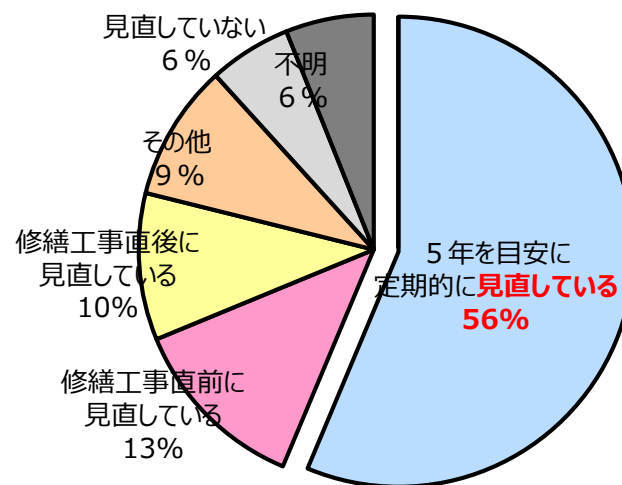
- 長期修繕計画を定めて修繕積立金を積み立てているマンションのうち、「現在の修繕積立額の残高が、長期修繕計画の予定積立残高に対して不足していない」と回答したマンションは約34%にとどまる。
- 長期修繕計画について、定期的（5年ごと）を目安に見直しされているマンションは約56%であり、約44%は定期的に見直しがされていない。

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)



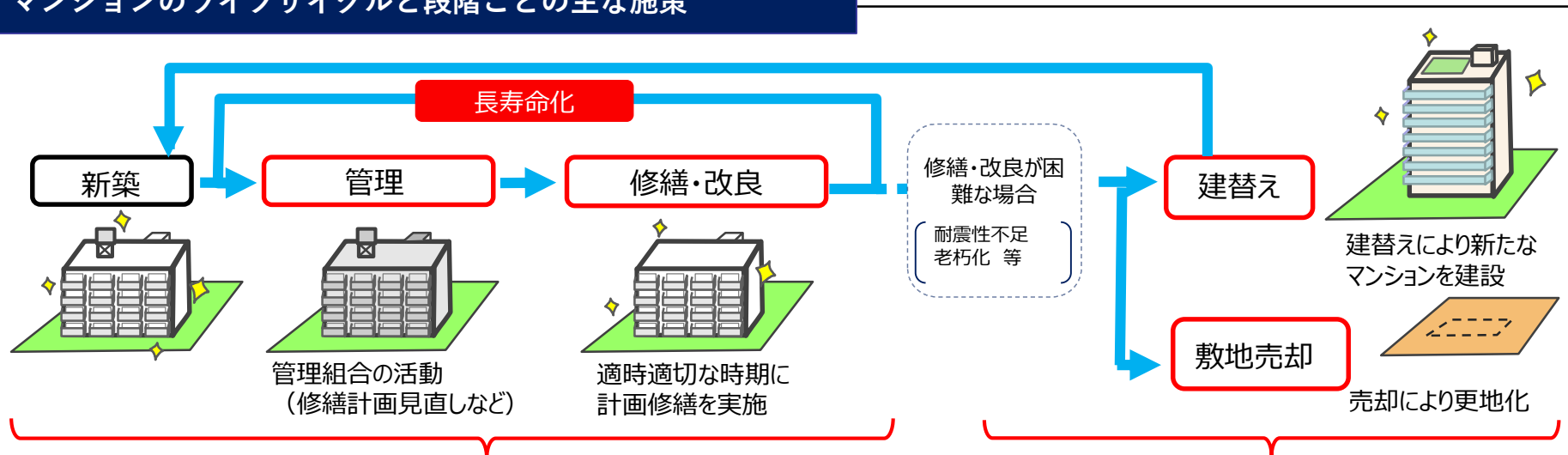
【出典】平成30年度マンション総合調査

## 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

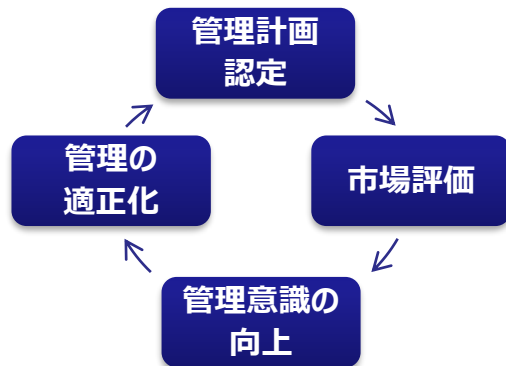
- <R2年法改正事項・R4年4月全面施行>  
 ※ **マンション建替円滑化法**
- マンション敷地売却制度や**容積率緩和**制度の**対象**を耐震性不足マンション以外にも拡充  
⇒ 老朽化マンション※の建替え等を円滑化
- ※新たに建替え等を円滑化するマンション  
 ・火災安全性不足 ・外壁等剥落危険性  
 ・配管設備腐食等 ・バリアフリー不適合
- 団地における敷地分割制度の創設  
⇒ 団地における建替え等を円滑化

# 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

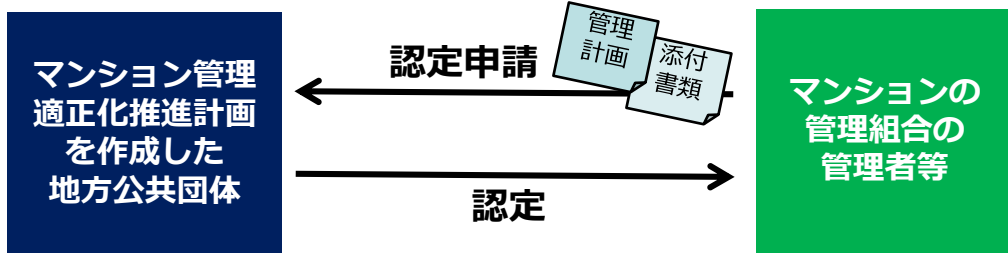
- ・ 認定制度を通じて、マンションの**管理適正化が推進**。
- ・ マンションの売却・購入予定者だけでなく、**区分所有者や居住者にとってもメリットが期待**。



## 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

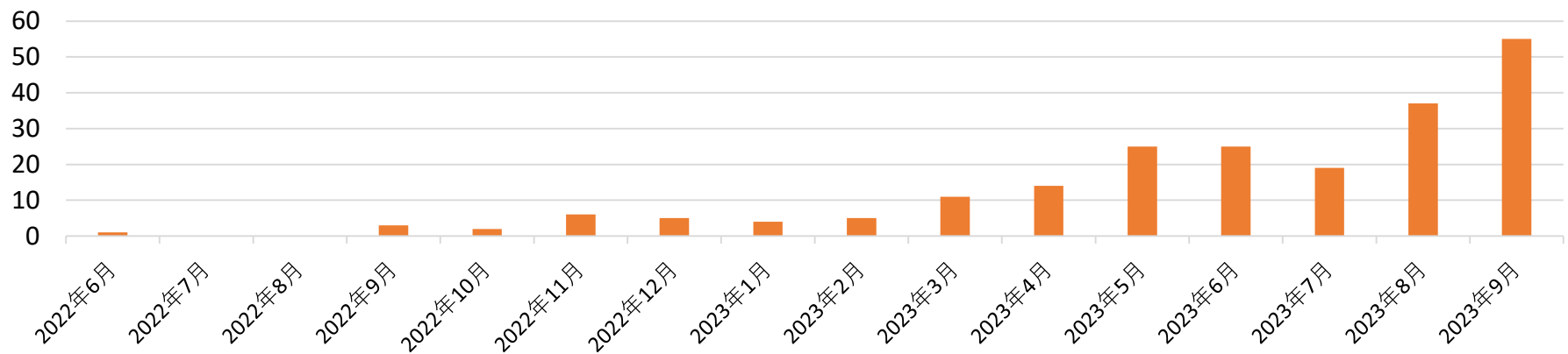
## <認定の流れ（イメージ）>



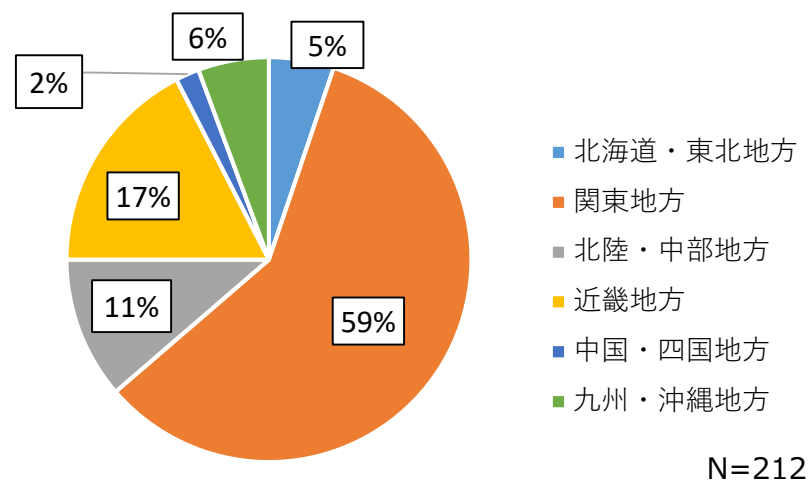
# 管理計画認定制度における認定の状況

- 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。

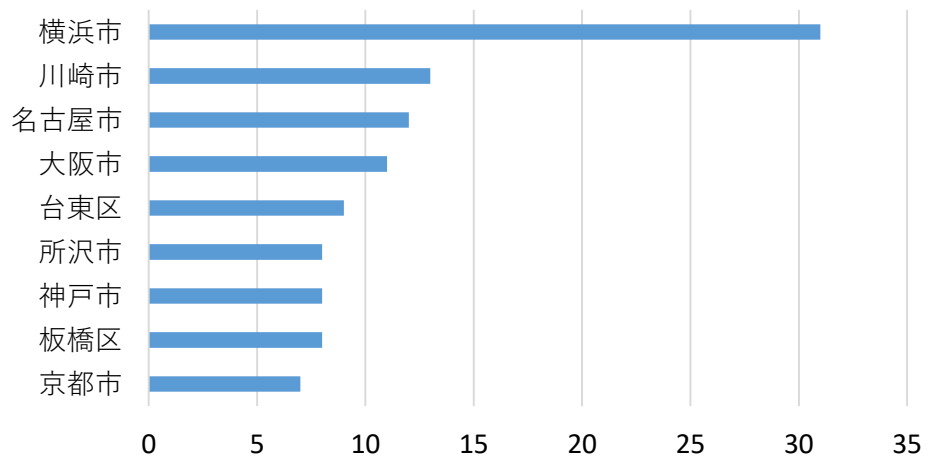
月別認定実績



地域別の割合



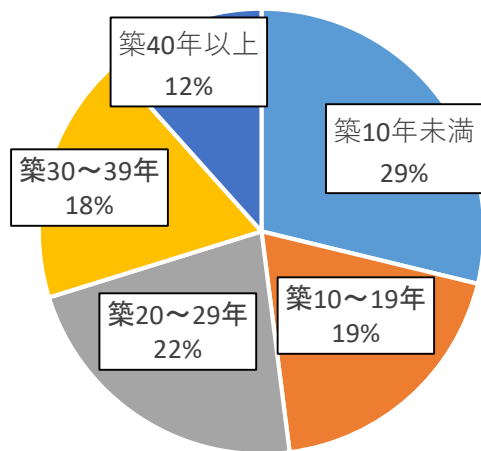
認定数の多い地方公共団体



# 管理計画認定制度における認定の状況

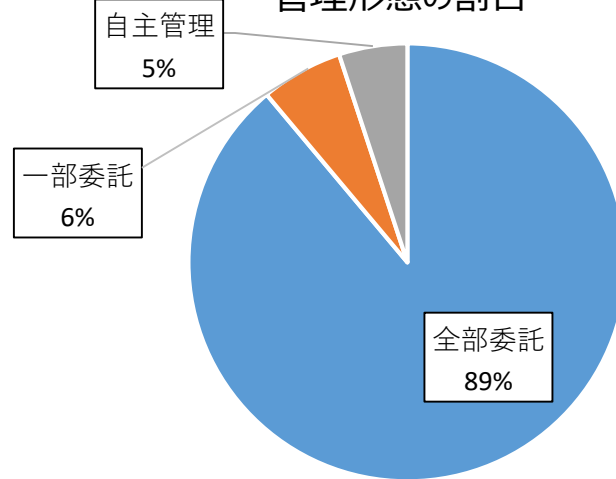
- 令和5年9月末までに認定を取得したマンションのうち、認定手続支援サービスを利用して申請がなされた198件を分析。

### 築年数の割合



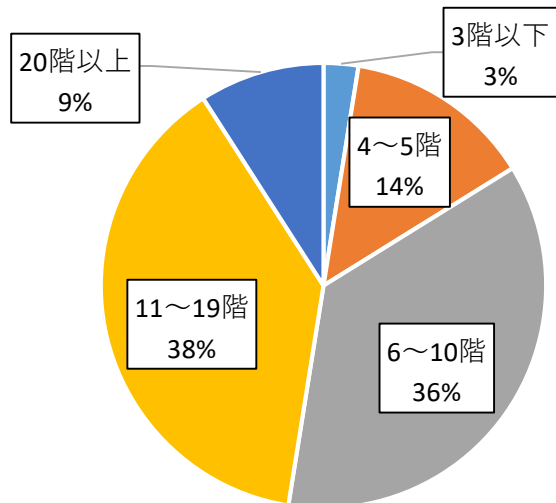
N=198

### 管理形態の割合



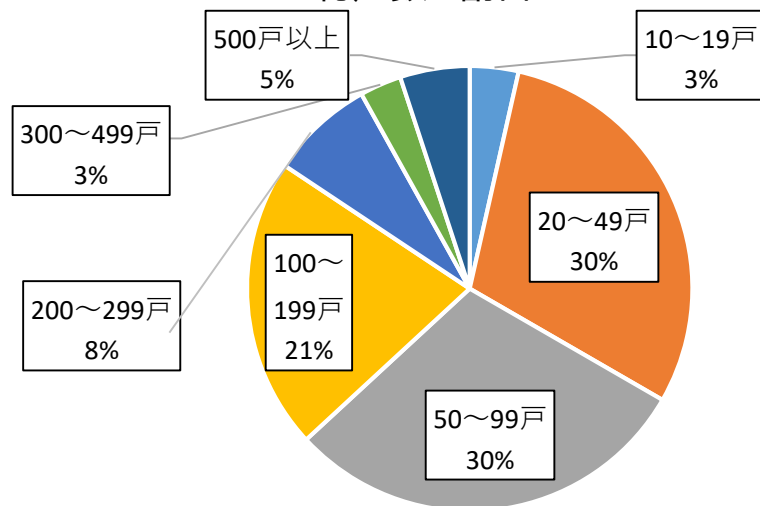
N=198

### 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

- 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。

(※)「工事の要件」を参照

### 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。

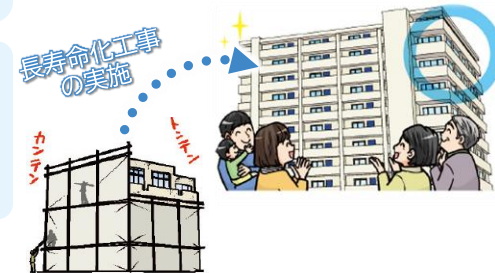
### 工事の要件

#### 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



マンション建費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手続（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
- 齋藤 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)

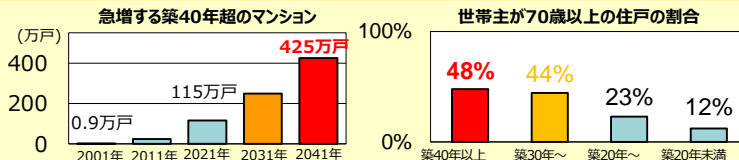
- 国土交通省住宅局参事官(マンション・賃貸住宅担当) 付



# 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

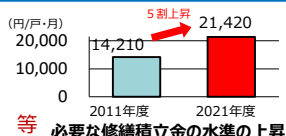
- 我が国で進行するマンションと居住者の両方における高齢化に対応するため、マンションを巡る現状を把握し、課題を幅広く整理した上で、**区分所有法制の見直しの動向も踏まえながら、法制審議会と「車の両輪」として、マンションの管理・修繕、再生のための施策について、総合的に検討を行う。**
- マンションを巡る課題を洗い出した上で、現時点で考えられる政策の方向性をとりまとめ、**マンション政策全般に係る大綱**として位置づける。



## 管理・修繕に関する現状・課題、施策の方向性

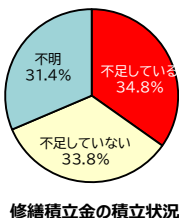
### ① マンションの長寿命化の推進

- 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

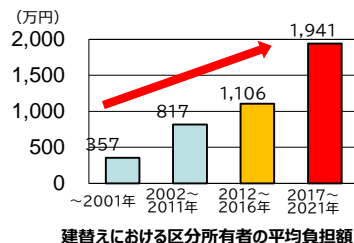
### ⑥ 大規模マンション特有の課題への対応

- 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転移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。

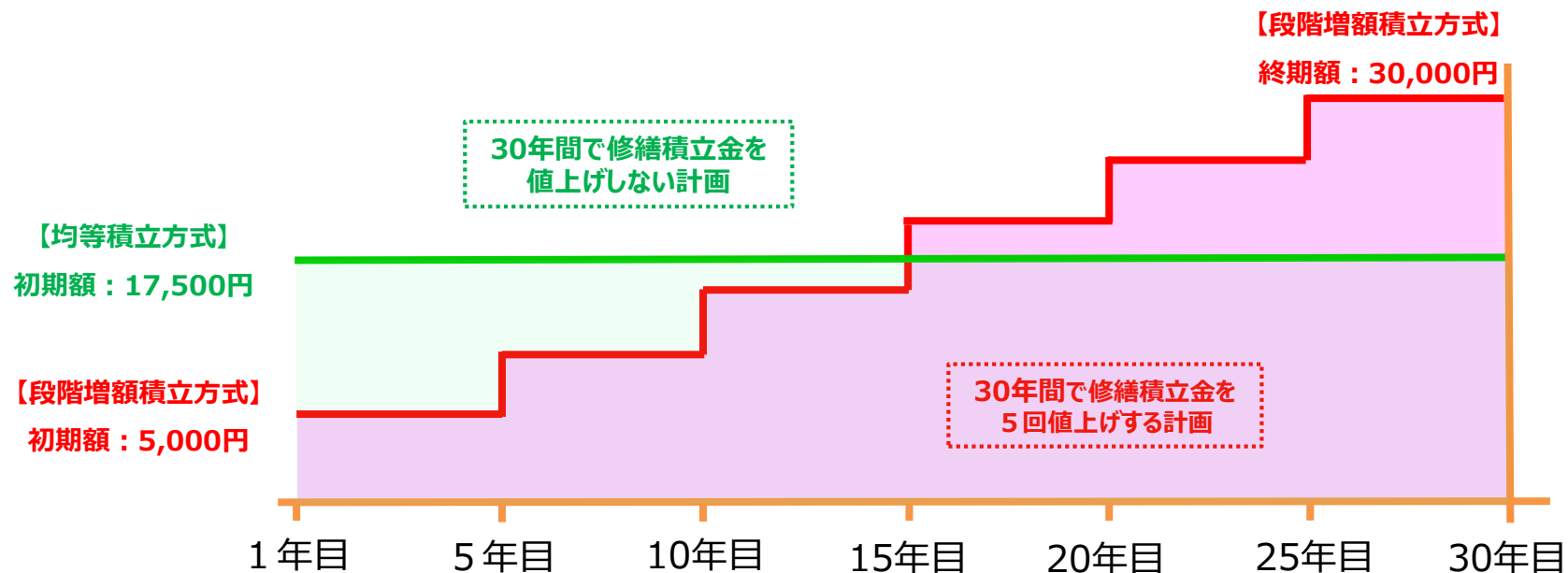
→ 区分所有者名簿等の更新の仕組みを検討

- ✓ 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)

#### ○ 管理組合役員の担い手不足への対応

- ✓ 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

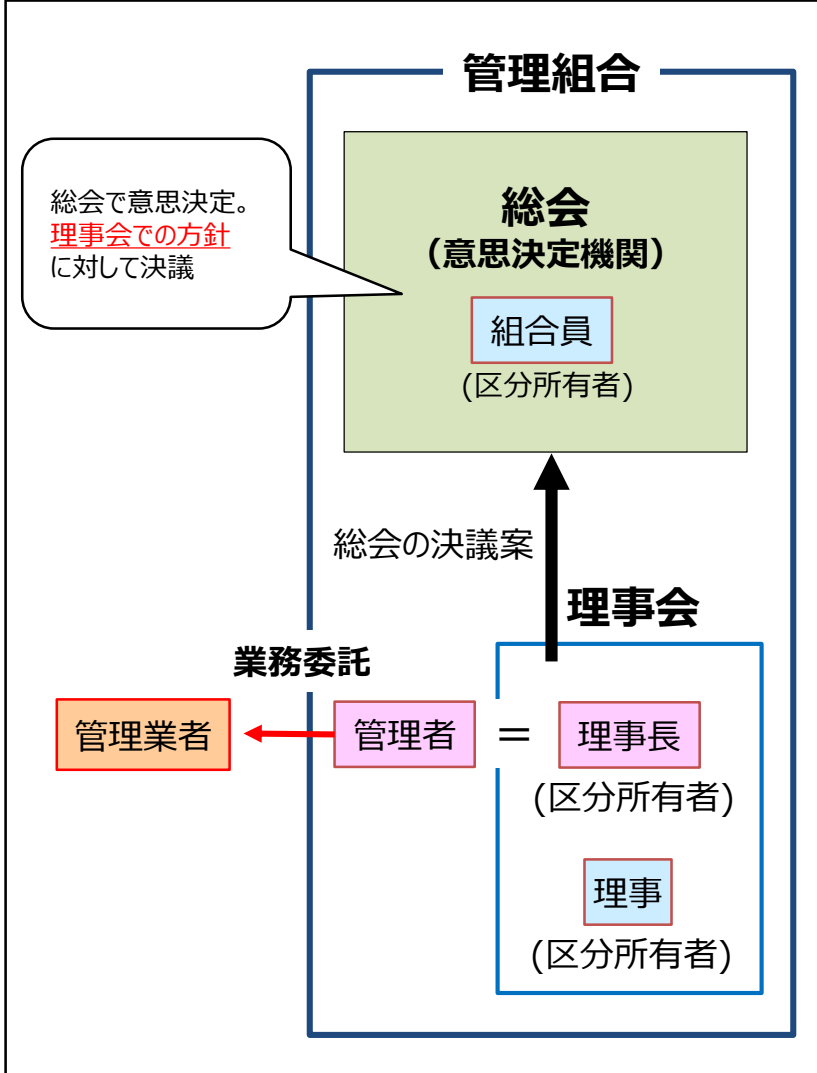
#### ○ 建替え事業における各種制約への対応

- ✓ 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。

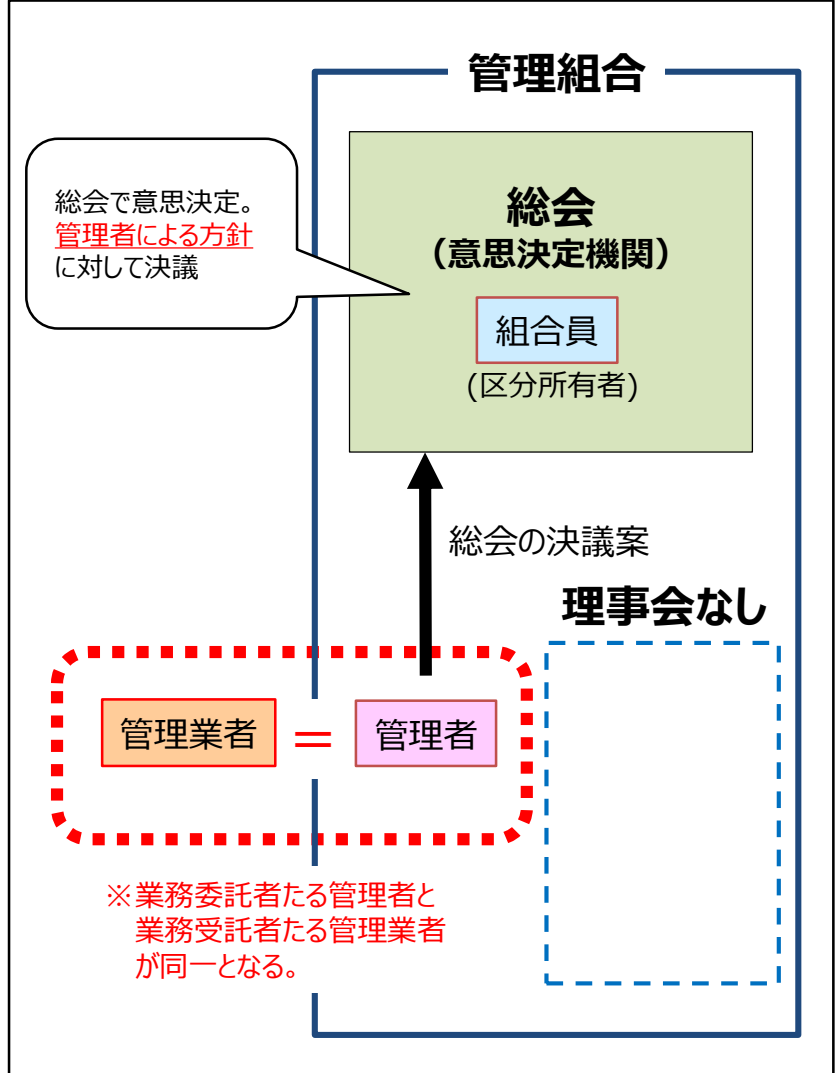
→ **住戸面積基準の引下げ・撤廃**を検討

# 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

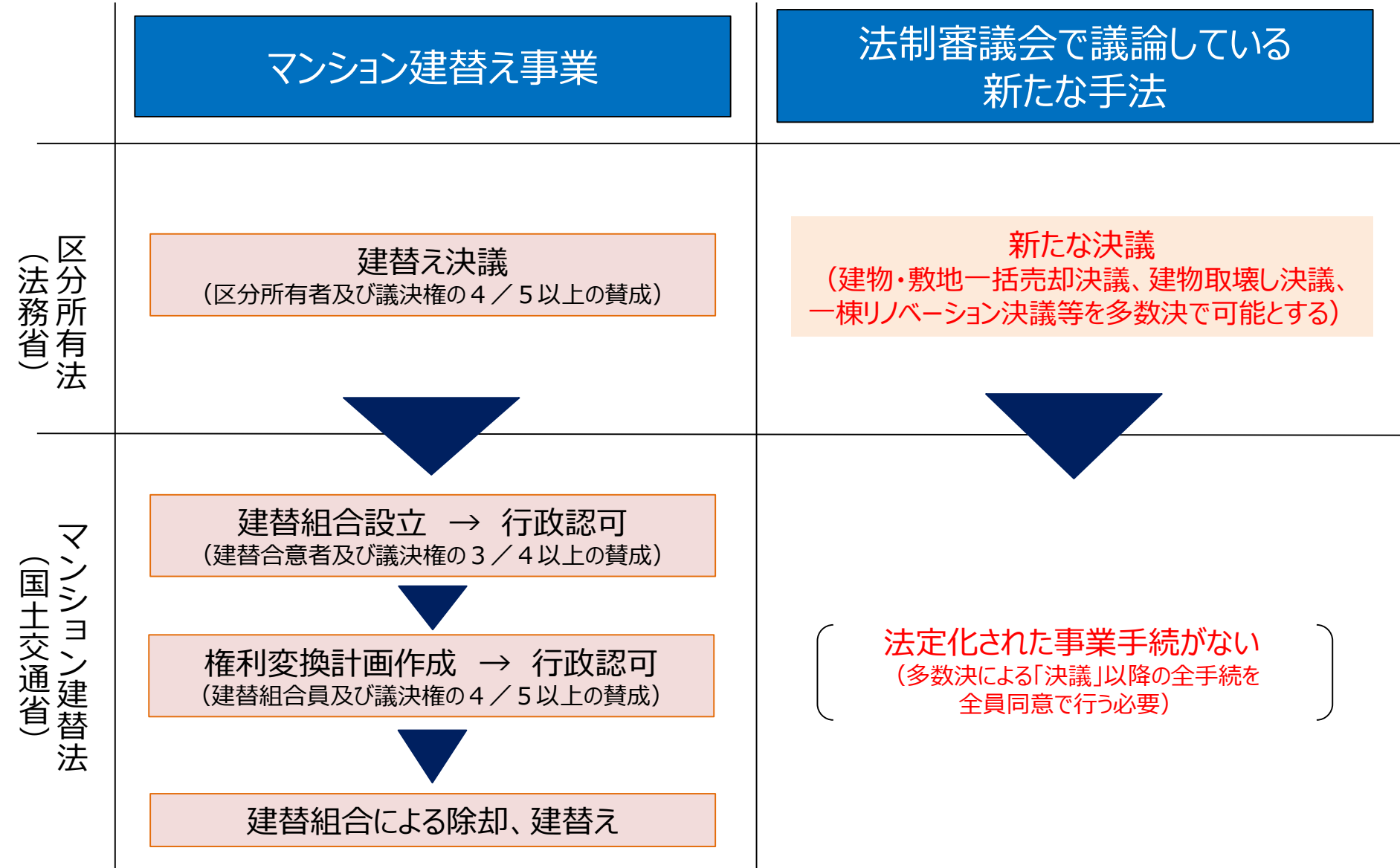
## 一般的な管理組合方式



## 第三者管理者方式 (管理業者が管理者になる方式)



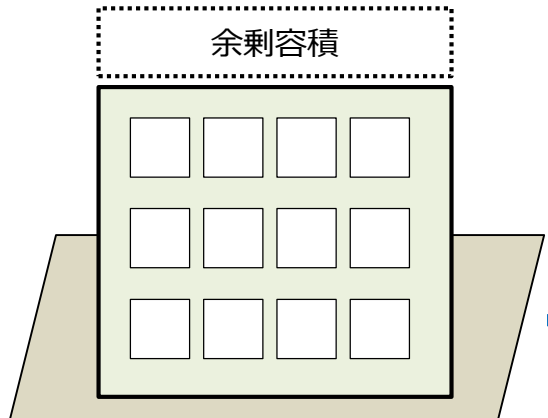
# 区分所有関係の解消等の新たな仕組みに対応した事業手続き



# 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

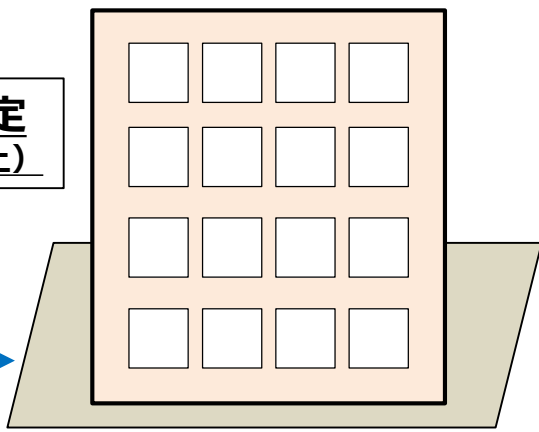
現在の床面積 =  $600\text{ m}^2$   
※建築可能な床面積 =  $800\text{ m}^2$   
 $50\text{ m}^2$ の住戸 × 12戸



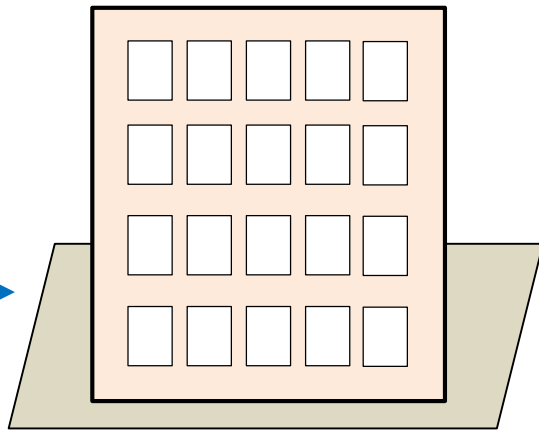
**現行規定**  
( $50\text{ m}^2$ 以上)

## 建替後のマンション

建替え後の床面積 =  $800\text{ m}^2$   
 $50\text{ m}^2$ の住戸 × 12戸  
+  
保留床  $200\text{ m}^2$ が創出  
(4戸相当分)



建替え後の床面積 =  $800\text{ m}^2$   
 $40\text{ m}^2$ の住戸 × 12戸  
+  
保留床  $320\text{ m}^2$ が創出  
(8戸相当分)



**緩和**

(例) 住戸面積基準が  
「 $40\text{ m}^2$ 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

