

国住参マ第 231 号  
国不建キ第 60 号  
令和 5 年 4 月 3 日

公益財団法人 マンション管理センター理事長 殿  
一般社団法人 マンション管理業協会理事長 殿  
一般社団法人 日本マンション管理士会連合会会長 殿  
特定非営利活動法人 全国マンション管理組合連合会会長 殿  
一般社団法人 マンション計画修繕施工協会会長 殿  
一般社団法人 マンション改修設計コンサルタント協会理事長 殿

国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）  
国土交通省不動産・建設経済局建設市場整備課長  
（公 印 省 略）

#### マンション大規模修繕工事の発注等の適正化について（通知）

今後、建設後相当の期間が経過した高経年のマンションの急増が見込まれる中、管理組合において修繕積立金を安定的に確保しつつ、適切な大規模修繕工事を実施することで、マンションの長寿命化を図っていくことが重要です。こうした取組を後押しするため、令和 5 年 4 月 1 日より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固定資産税の減税措置が創設されたところです。

このように、適切な大規模修繕工事の実施はマンションの維持管理において重要であり、大規模修繕工事の発注等に際しても、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に注意して、適正に行われる必要があります。このため、大規模修繕工事の発注等に関する相談窓口や適正な発注のために参考となる情報等について、別添のとおりとりまとめました。

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。

別添

マンション大規模修繕工事等の発注等の適正化について  
～ 管理組合・区分所有者の皆様へ ～

今後、建設後相当の期間が経過した高経年のマンションの急増が見込まれる中、管理組合において修繕積立金を安定的に確保しつつ、適切な大規模修繕工事を実施することで、マンションの長寿命化を図っていくことが重要です。こうした取組を後押しするため、令和5年4月1日より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固定資産税の減税措置が創設されたところです。

このように、適切な大規模修繕工事の実施はマンションの維持管理において重要であり、大規模修繕工事の発注等に際しても、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に注意して、適正に行われる必要があります。このため、大規模修繕工事の発注等に関する相談窓口や適正な発注のために参考となる情報について、下記のとおりとりまとめましたので、お知らせします。

記

1. 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について

マンションの大規模修繕工事等に関する管理組合や区分所有者の方からのご疑問やご相談については、下記の相談窓口において、建築士等によるアドバイスを行っております。これらの相談窓口を有効活用しつつ、適正な大規模修繕工事の実施に努めていただきたいと思います。

<相談窓口>

- (公財) 住宅リフォーム・紛争処理支援センター

<https://www.chord.or.jp/reform/consult.html>

(電話番号) 住まいのダイヤル …0570 (016) 100

※ 施工費用については「見積チェックサービス」(無料) も行っています。

- (公財) マンション管理センター

[http://www.mankan.or.jp/06\\_consult/tel.html](http://www.mankan.or.jp/06_consult/tel.html)

(電話番号) 建物・設備の維持管理のご相談 …03 (3222) 1519

## 2. マンション大規模修繕工事の発注等の際の参考となる情報について

### ① マンション大規模修繕工事に関する実態調査

国土交通省では、管理組合による大規模修繕工事の適切な発注等に資するため、「大規模修繕工事」や「大規模修繕工事の設計コンサルタント業務」の実態調査を行なっております（令和3年度調査では、200社818件の工事事例を収集）。同調査結果を参照することで、自らのマンションと同規模なマンションにおける大規模修繕工事の工事金額や設計コンサルタントの業務量等を比較し、相対的な位置づけを確認することが可能です。

<掲載先>

- 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【国土交通省ホームページ】

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk5\\_000052.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html)

### ② 「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル（国土交通省）」

国土交通省では、大規模修繕工事等の工事の発注方法や留意点について、管理組合や区分所有者等に分かりやすく情報提供することを目的として、「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル（令和3年度改訂）」を公表しています。同マニュアルでは、工事における専門家の関わり方や施工会社の選定方法等について解説しているとともに、大規模修繕工事等の具体的な内容・工法等をイラストや写真付きで紹介しています。大規模修繕工事等の実施にあたって、工事の進め方のご参考としていただけます。

<掲載先>

- 改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル（国土交通省）【国土交通省ホームページ】

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk5\\_000050.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000050.html)

### ③ 「大規模修繕工事の手引き～マンション管理組合が知っておきたい工事・資金計画のポイント～」及びマンションライフサイクルシミュレーション（住宅金融支援機構）、「長期修繕計画・修繕積立金算出サービス（マンション管理センター）」

独立行政法人住宅金融支援機構では、管理組合が施工会社や管理会社と大規模修繕工事の検討を進めていく上での基礎的な資料となる「大規模修繕工事の手引き」や、建物規模、築年数に応じたマンションの「平均的な大規模修繕工

事費用」などを試算することが可能なマンションライフサイクルシミュレーションを公開しています。また、(公財)マンション管理センターでは、「長期修繕計画・修繕積立金算出サービス」を運用しており、これらが大規模修繕工事の見積額が妥当かどうか判断する材料として活用していくことなどが考えられます。

<掲載先>

- 大規模修繕の手引き～マンション管理組合が知っておきたい工事・資金計画のポイント～(独立行政法人 住宅金融支援機構)【住宅金融支援機構ホームページ】  
[https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/shuzen\\_guidebook.html](https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/shuzen_guidebook.html)
- マンションライフサイクルシミュレーション【住宅金融支援機構ホームページ】  
[https://www.jhf.go.jp/simulation\\_loan/m-simulation/index.html](https://www.jhf.go.jp/simulation_loan/m-simulation/index.html)
- 「長期修繕計画・修繕積立金算出サービス(公財 マンション管理センター)」【マンション管理センター ホームページ】  
[https://www.mankan.or.jp/07\\_skillsupport/skillsupport.html](https://www.mankan.or.jp/07_skillsupport/skillsupport.html)

(参考)

令和5年4月1日より創設された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固定資産税の減税措置について、一定の要件を満たす管理計画認定マンション等が対象となります。その他マンション管理計画認定を取得したマンションに対して、住宅金融支援機構のフラット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措置、マンションすまい・る債における利率を上乗せする仕組みが講じられております。詳しくは参考資料及び住宅金融支援機構のホームページをご参照ください。

### 3. マンション大規模修繕工事の発注等における留意点について

近年では、診断、設計、工事監理等を担う設計コンサルタントが技術資料や施工会社の選定等、専門家として管理組合のサポートを実施する、いわゆる「設計・監理方式」による大規模修繕工事等が多く実施されております。

この「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利益相反行為を起こさない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留意する必要があります。国土交通省では、「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29年1月27日付国住マ第41号、国土建労第1021号)に

において、実際に利益相反が指摘された事例や発注時の透明性の確保を目指した取組等を紹介しております。管理組合においては、このような事例や取組を参考に、適切に大規模修繕工事等を実施することが、マンションの管理の適正化を図っていく上で重要です。

なお、建設労働者の社会保険への加入徹底については、建設工事の民間発注者にもご理解をいただきながら官民を挙げた取組を進めており、令和2年10月からは、建設業者の社会保険の加入が建設業許可・更新の要件となりました。保険料の支払いに必要な法定福利費の確保について、国土交通省では、法定福利費を内訳明示するために各専門工事業団体において作成した標準見積書の提出を促進しています。建設工事標準請負契約約款においては受注者が作成し発注者に提出する請負代金内訳書に法定福利費を明示することとされていることにも留意し、マンションの大規模修繕工事等を発注する際においても、法定福利費が内訳明示された見積書を参考に、法定福利費相当額を適切に含んだ額で請負契約を締結するようお願いいたします。

以 上

# (参考)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の創設 (固定資産税)

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)



長寿命化工事の実施



- **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

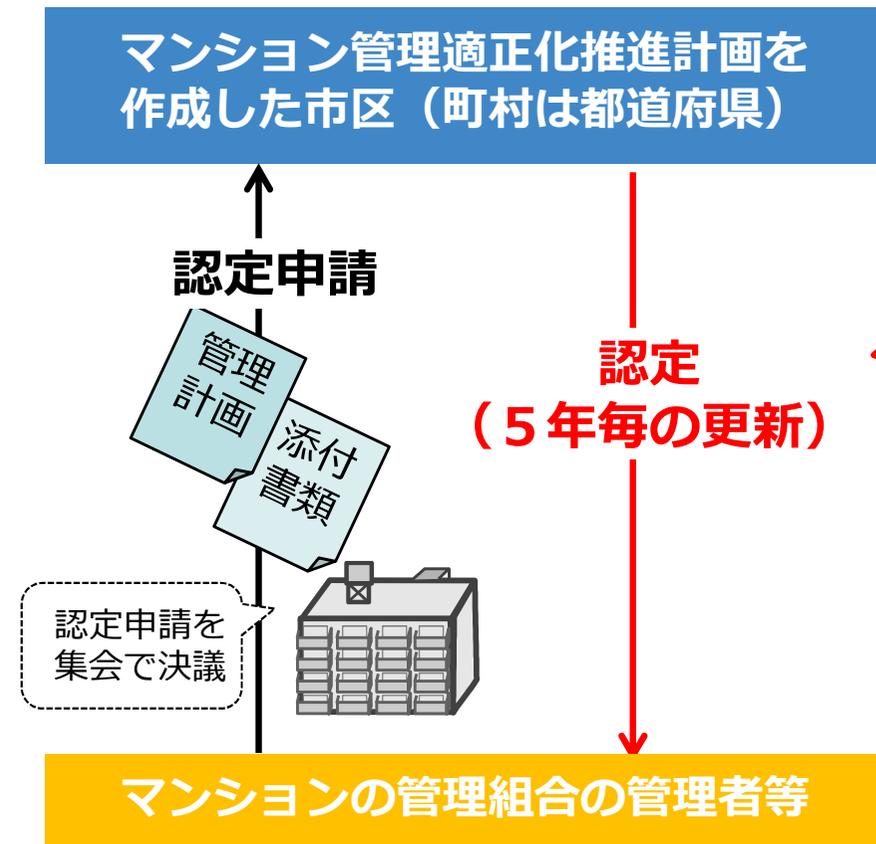
### 結果

- 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。

# (参考)マンションの管理計画認定制度の概要

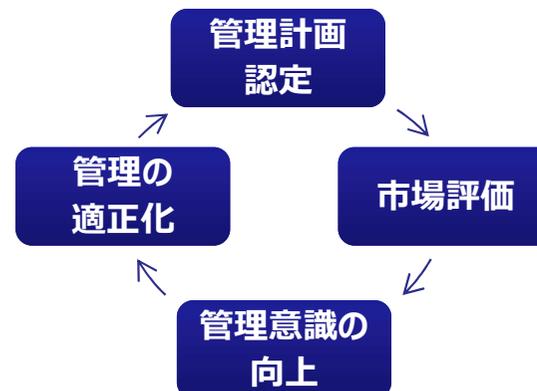
- 推進計画を定めた地方公共団体は、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定が可能。
- 管理計画認定制度を通じ、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取り組みが推進されるほか、市場で高く評価されるなどのメリットが期待される。

## <管理計画認定の流れ (イメージ)>



### 【認定基準 (主なもの)】

- (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) 管理適正化指針・市区独自の管理適正化指針に照らして適切なものであること



- ・ 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。

# (参考)管理計画認定制度のメリット

## 長寿命化工事促進税制（固定資産税額の減額）（R5.4～）

- 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。
- 期間は2年間（令和5年4月1日～令和7年3月31日）

## 【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。