資料4

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（案）

参考資料集

国土交通省

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

目次

分譲マンションストック数の推移	・・・5
区分所有者の永住意識	・・・6
既存マンションの流通量の増加	・・・7
築40年以上のマンションストック数の推移	・・・8
区分所有者の高齢化・非居住化等	・・・9
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	・・・10
マンション管理適正化推進計画の作成動向	・・・11
助言・指導・勧告基準、管理計画認定基準	・・・12
管理計画認定制度のインセンティブ	・・・13
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	・・・14
新築マンションを対象とした認定の仕組み（予備認定制度）	・・・15
マンション標準管理規約の改正（令和3年改正の概要）	・・・16
長期修繕計画標準様式・長期修繕計画作成ガイドラインの概要	・・・19
マンションの修繕積立金に関するガイドラインの概要	・・・20
マンション管理適正化シンポジウムの開催	・・・21
住生活月間功労者表彰におけるマンション政策分野の創設	・・・22
要除却認定の対象拡大	・・・23
団地における敷地分割制度の創設	・・・24
要除却認定の種類と適用される制度の関係	・・・25
マンションに関連するガイドラインの一覧	・・・26
区分所有者の責務	・・・27
管理組合と区分所有者の責務の例	・・・28
現行の区分所有者の責務に関する規定	・・・29
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）	・・・31
管理不全状態になったリゾートマンションのケース	・・・32
「買う前に知っておくマンション管理の基礎知識」	・・・33
マンションのライフサイクルと老朽化のメカニズム	・・・34
修繕積立金の不足と長期修繕計画の見直し時期	・・・35
必要な修繕積立金の上昇	・・・36
修繕積立金の積立方式	・・・37
修繕積立金の値上げの困難性	・・・38
所沢市マンション管理適正化推進条例	・・・39
段階増額積立方式から均等積立方式に変更した事例	・・・40
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	・・・41
修繕積立金の運用先	・・・42
「マンションすまい・る債」について	・・・43
超長期修繕計画について	・・・45
大規模修繕工事等の発注方式の種類	・・・46
大規模修繕工事の発注方式	・・・47
管理組合における大規模修繕工事発注にあたってのルール等	・・・48
不適切コンサルタントの存在への対応	・・・49
マンションの修繕等に関する無料相談窓口	・・・50
リフォーム見積チェックサービスの概要	・・・52
劣化状況と修繕工事等による性能向上の関係性	・・・53
マンションにおける改良工事の件数	・・・54
共同住宅の耐震化の状況	・・・55
耐震改修における決議要件の緩和	・・・56
耐震性不足のマンションの耐震改修に係る措置	・・・57
省エネ基準とマンションストック	・・・58
省エネ基準に適合させるために必要な追加的コストの試算例	・・・59
建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度	・・・60
共同住宅のバリアフリー化率の推移	・・・61

目次

長期修繕計画作成ガイドライン等による性能向上工事の促進	・・・62
改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル等	・・・63
省エネ改修工事にあたって合意形成を工夫した事例	・・・64
マンションの改修工事に係る関係事業者の意見	・・・65
マンションにおけるEV用充電器の導入の現状	・・・66
マンションにおけるEV用充電器の設置にかかる議論	・・・67
既存マンションにおけるEV用充電器設置の促進	・・・68
東京都におけるEV用充電器設置に向けた取組	・・・70
マンションにEV用充電器を設置した事例	・・・71
マンションの想定解体費について	・・・72
将来の解体を見据えた解体費用の確保に向けた取組例	・・・73
区分所有者の非居住化の進行	・・・74
所在等不明区分所有者の発生	・・・75
空き住戸の存在がマンション管理に与える影響	・・・76
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	・・・77
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	・・・78
「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」	・・・79
管理組合法人による財産取得	・・・80
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	・・・81
「よこはま団地再生コンソーシアム」によるマンションの空き住戸対策	・・・82
管理組合に課される法人住民税	・・・83
区分所有者名簿等が必要となる場面	・・・84
名簿等に関する標準管理規約の規定	・・・85
区分所有者による帳簿類等の閲覧フロー	・・・86
マンション標準管理規約等における帳簿類等の作成、保管に関する規定	・・・87
管理組合の会計書類のイメージ	・・・88
修繕積立金会計について	・・・89
管理費会計について	・・・90
会計書類について	・・・91
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	・・・92
除却の行政代執行が行われたマンションの事例	・・・93
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	・・・94
地方公共団体によるマンションの管理状況の届出制度	・・・95
名古屋市のマンション管理状況届出制度	・・・96
神戸市のマンション管理状況届出制度	・・・97
地方公共団体が行う管理適正化に資する取組みに対する国の支援	・・・98
マンション管理適正化推進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	・・・99
助言・指導及び勧告を行う場合の判断基準の目安	・・・100
空家法ガイドラインにおける参考基準	・・・101
マンション政策に係る行政の取組み体制	・・・102
市とNPO法人など関係団体との連携による取組み	・・・103
管理組合の役員を引き受けない理由等	・・・104
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	・・・105
管理業者による第三者管理の状況	・・・106
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）	・・・107
管理業者が管理者となる場合の管理状況	・・・108
外部専門家の活用ガイドライン（平成29年6月）の概要	・・・109
管理業者が管理者となる場合に検討が必要と思われる課題と検討の方向性等	・・・110
区分所有建物の管理制度（フランス・ドイツ）	・・・112
定期借地権マンションの一般的なメリット・デメリット	・・・114

目次

定期借地権マンションの状況	・・・115
定期借地権マンションに係る論点	・・・117
超高層マンションの新規竣工棟数・累積棟数	・・・118
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	・・・119
マンションにおける総会出席率等	・・・120
大規模マンションにおける管理組合会計の状況	・・・121
超高層マンションにおける管理組合の会計監査	・・・122
超高層マンション特有の修繕工事	・・・123
超高層マンション特有の修繕工事に対する修繕費用の積立て	・・・124
首都圏マンションの中古成約件数と新築分譲発売戸数	・・・125
マンション購入時に考慮した項目	・・・126
マンション購入時の長期修繕計画の確認状況	・・・127
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	・・・128
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	・・・129
マンション標準管理規約の改正(平成28年)	・・・130
管理に関する重要事項調査報告書作成に関するガイドライン	・・・132
ITを活用した総会・理事会の開催状況等	・・・133
IT活用を導入する上での課題	・・・134
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	・・・135
IT総会等の円滑な実施に向けた標準管理規約の改正	・・・136
「ITを活用した総会の実施ガイドライン」	・・・137
マンションにおける災害対策の必要性	・・・138
「震災対策チェックリスト～今すぐできることから始めよう！～」	・・・139
マンション住民への防災対策に関するアンケート結果	・・・140
地域と連携して防災・減災に取組む必要性と、取組むにあたっての問題点	・・・141
管理組合と行政の避難所協定	・・・142
標準管理規約における災害時の対応等	・・・143
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	・・・144
マンション防災に関する堺市の取組	・・・145
マンション防災に関する横浜市の取組	・・・146
マンション防災に関する地方公共団体の認定制度	・・・147
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	・・・148
マンションと自治会の関わり	・・・149
マンションにおける宅配サービスの現状	・・・150
分譲マンションにおける宅配ボックスの設置率	・・・151
不動産物件サイトにおける宅配ボックスに係る表示	・・・152
宅配ボックスの設置等に関するヒアリング	・・・153
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	・・・154
マンションにおける置き配	・・・155
マンション管理士の状況	・・・156
マンション管理士以外の資格の取得状況とスキルアップの方法	・・・157
マンション管理士業務の具体的な内容	・・・158
マンション管理士業務の実施状況等	・・・159
(一社)日本マンション管理士会連合会の取り組み	・・・160
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	・・・161
マンション建替えの実施状況	・・・162
建替えに際しての区分所有者の負担額の増加	・・・163
建替え後の住戸の面積基準と考え方	・・・164
共同住宅(持家)における平均世帯人数の推移	・・・165
建替え事業における還元率の推移	・・・166
単身者用住戸に係る基準(25㎡以上)の適用対象	・・・167
特別の事情によりやむを得ないと認められる住戸に係る基準(30㎡以上)の適用対象	・・・168
住戸面積基準の検討にあたっての留意点	・・・169

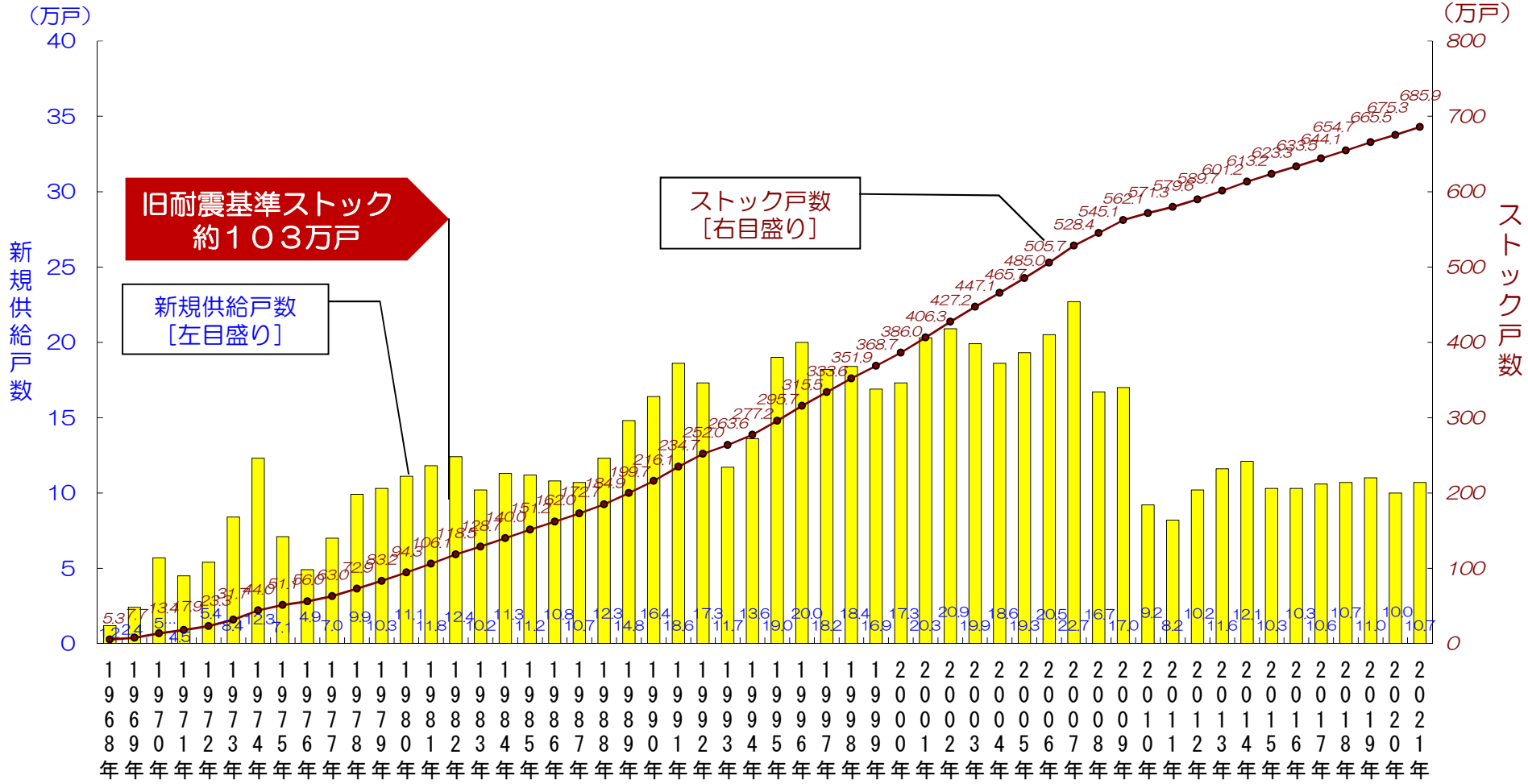
目次

建替え事業に伴う仮移転に関するアンケート	・・・170
建替え事業に伴う仮移転に関する千葉市における取組	・・・171
マンション敷地売却事業における代替建築物提供等計画	・・・172
マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針	・・・173
高経年マンションの容積率及び敷地面積の状況（東京都）	・・・174
マンション建替型総合設計の概要	・・・175
地方公共団体における取組例（日影規制に関する許可）	・・・176
地方公共団体における取組例（総合設計制度による容積率の緩和）	・・・177
地方公共団体における取組例（高度地区による高さ制限の適用除外）	・・・178
建築基準法の一団地認定の概要	・・・179
「建築基準法第86条第1項等に基づく一団地認定の特定行政庁による職権取消しのためのガイドライン」	・・・180
一団地認定に係る事業者ヒアリング	・・・181
一団地認定を継続したまま建替えを行った事例	・・・182
一団地認定の取り消し等が想定される事例と課題	・・・183
マンション建替円滑化法の手続きと建築基準法の手続きの先後	・・・184
改正マンション建替円滑化法の施行状況	・・・185
非現地への住み替えに係る検討	・・・186
区分所有者に係る主な税負担の比較	・・・187
隣接施行敷地を取り込む建替えに係る検討	・・・188
借地権マンションの建替えに係る検討	・・・189
区分所有建物の再生、区分所有関係の解消に関する事業手続き	・・・191
区分所有建物の再生、区分所有関係の解消に関する事業手続き（たたき）	・・・192
被災区分所有法に基づく被災マンションの再建等の仕組み	・・・194
被災マンションの再建の事例	・・・195
被災マンションの再建決議後の事業手続き（たたき）	・・・197
災害時の公費による建物解体	・・・198
自主建替えの円滑化に係る検討	・・・199
自主建替えによるマンションの建替えの事例	・・・200
マンション総合調査について	・・・201

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685.9万戸（2021年末時点）。

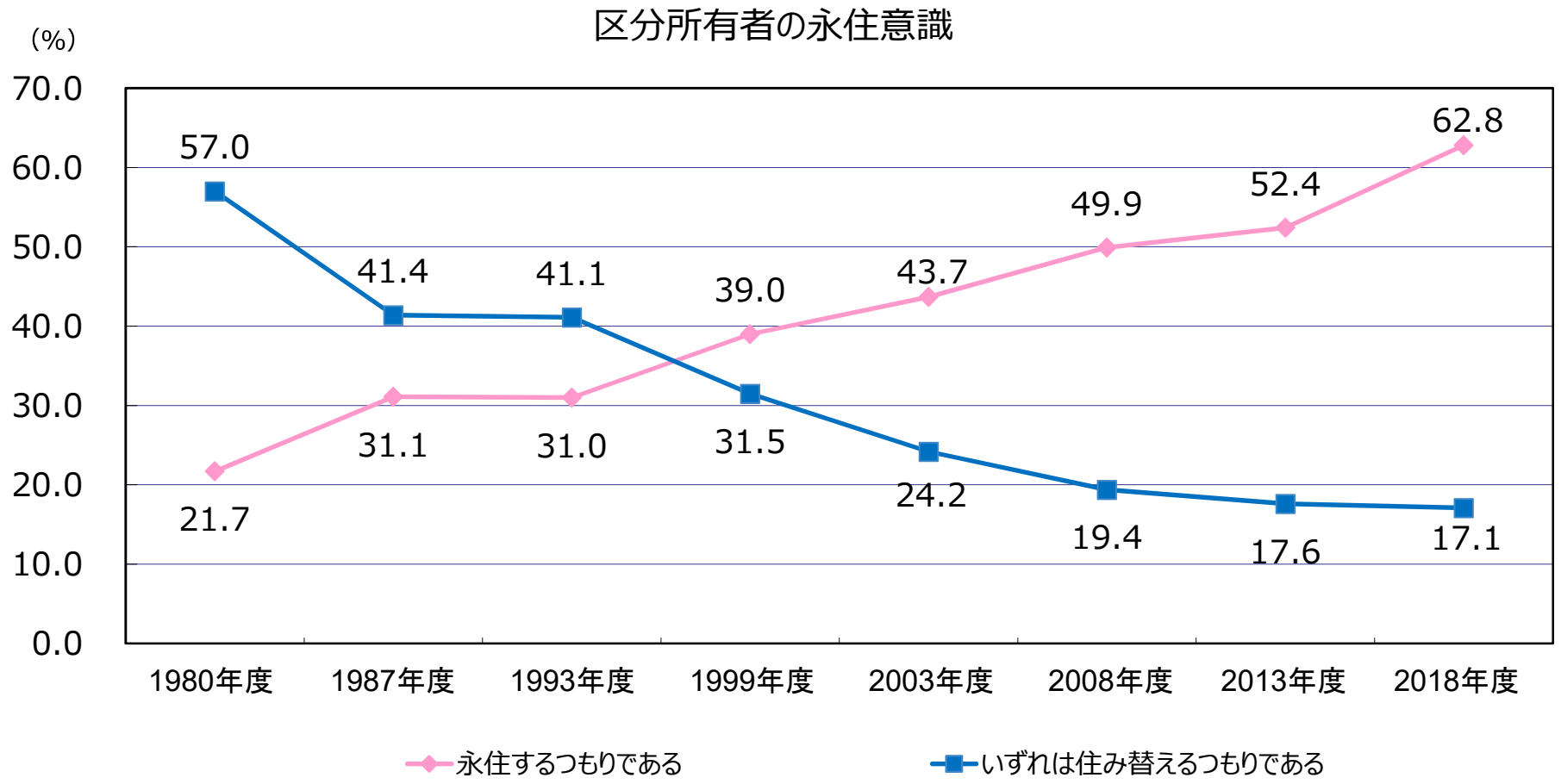
○ これに令和２年国勢調査による１世帯当たり平均人員2.21をかけると、約1,516万人となり、国民の１割超が居住している推計となる。



※ 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。

区分所有者の永住意識

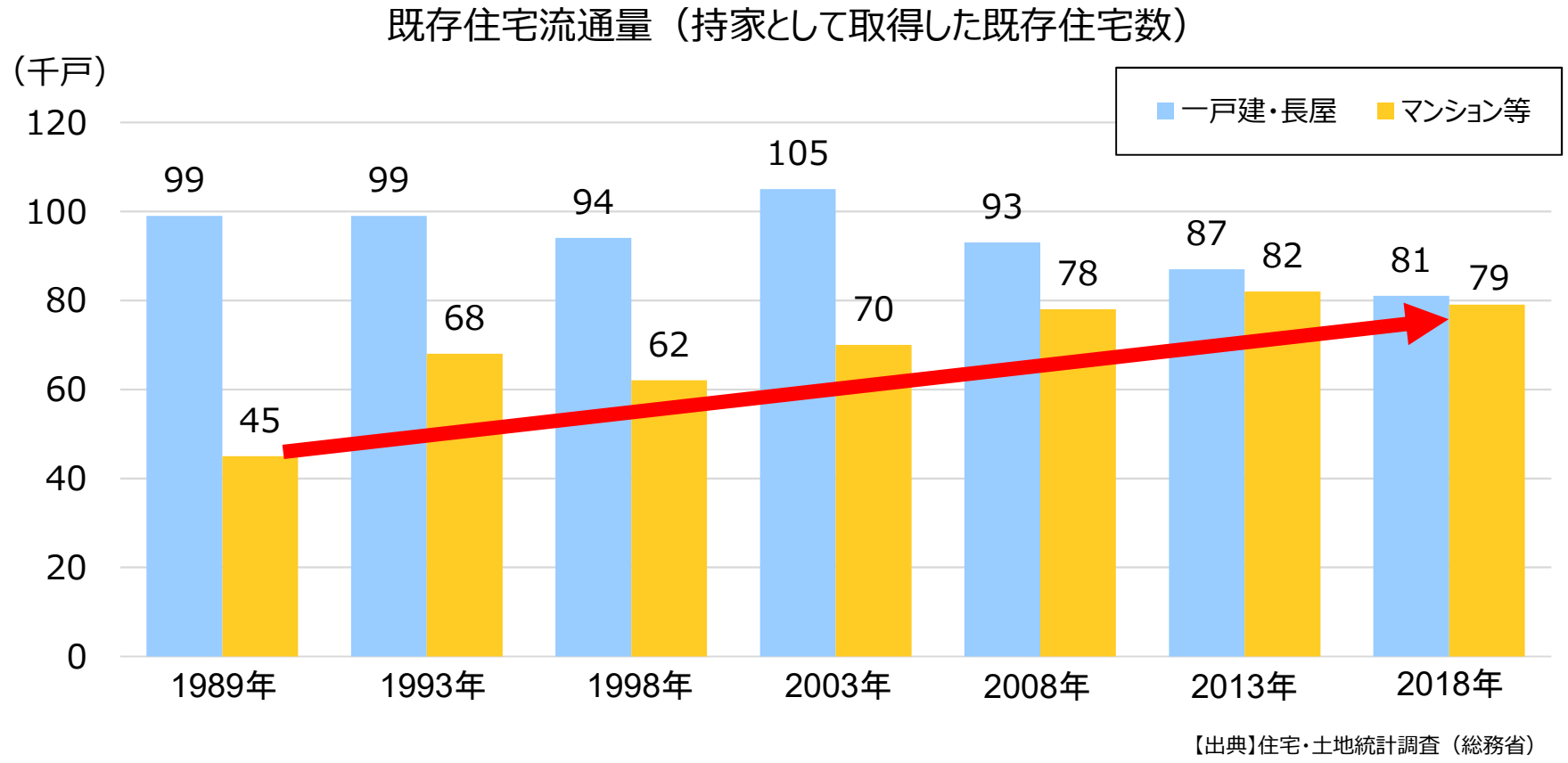
○ 近年、マンション居住者の永住意識は高まっており、平成３０年度調査において「永住するつもり」が過去最高の62.8%となっている。



【出典】平成30年度マンション総合調査

既存マンションの流通量の増加

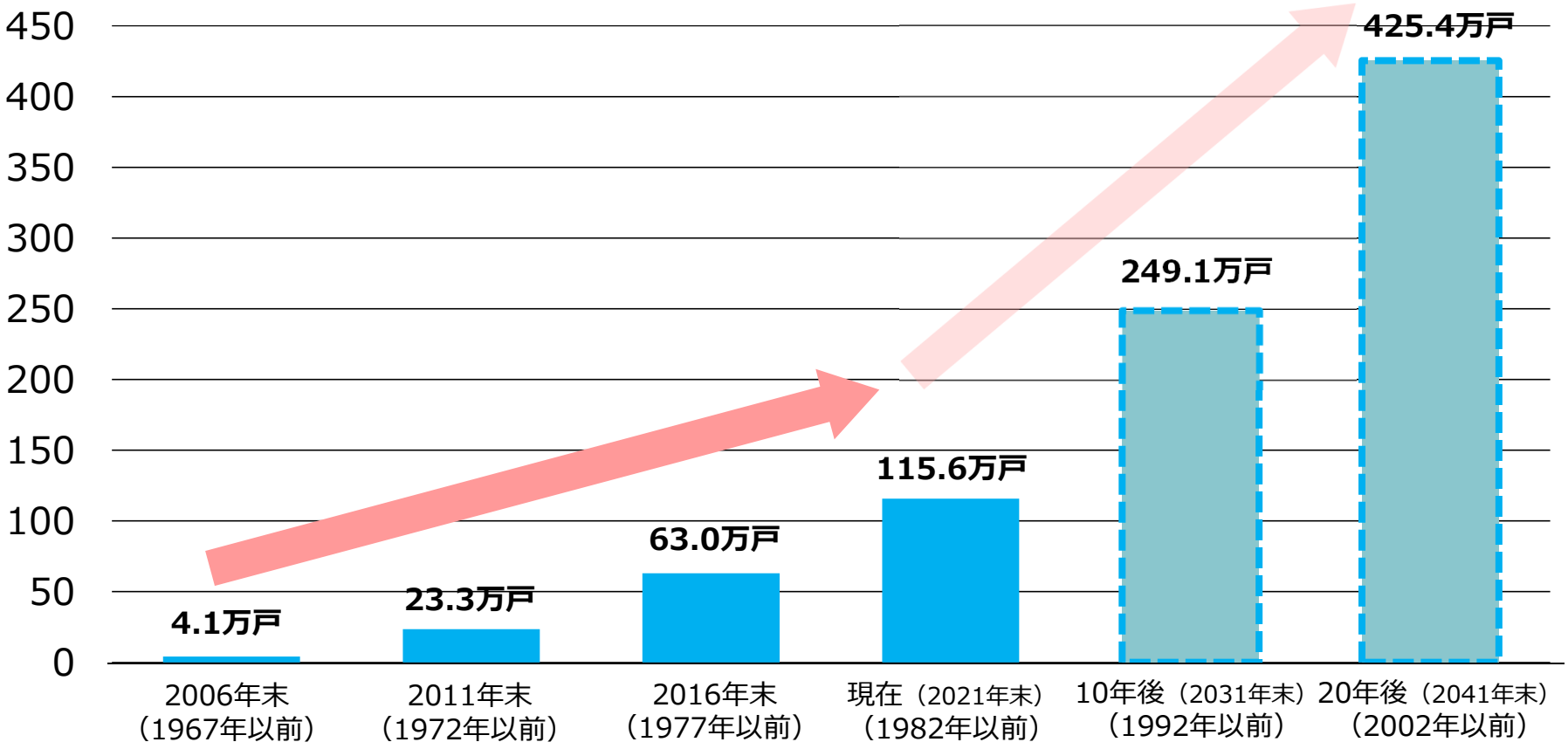
○ 既存マンションの流通量（持家として取得した既存住宅数）は近年増加傾向にあり、マンションの管理状況等に関する情報の必要性が高まっているといえる。



【出典】住宅・土地統計調査（総務省）

築40年以上のマンションストック数の推移

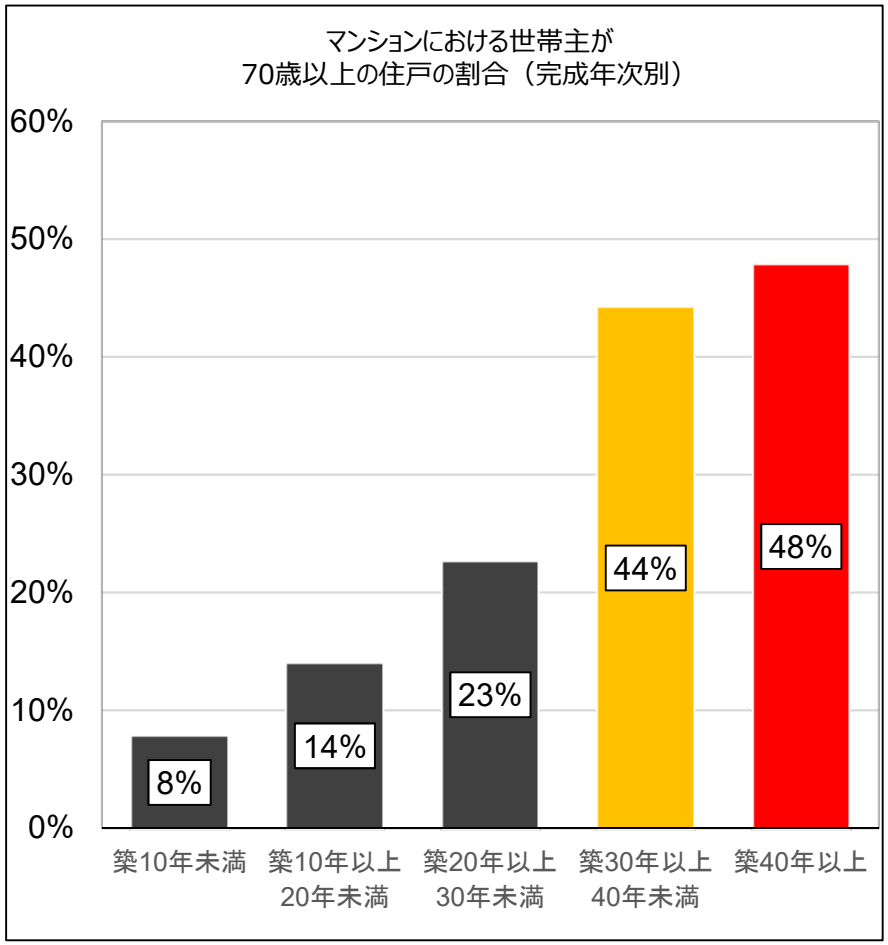
○ 築40年以上のマンションは、この15年で約４万戸から約115万戸にまで増加している。
○ さらに10年後には約2.2倍、20年後には約3.7倍に急増する見込み。



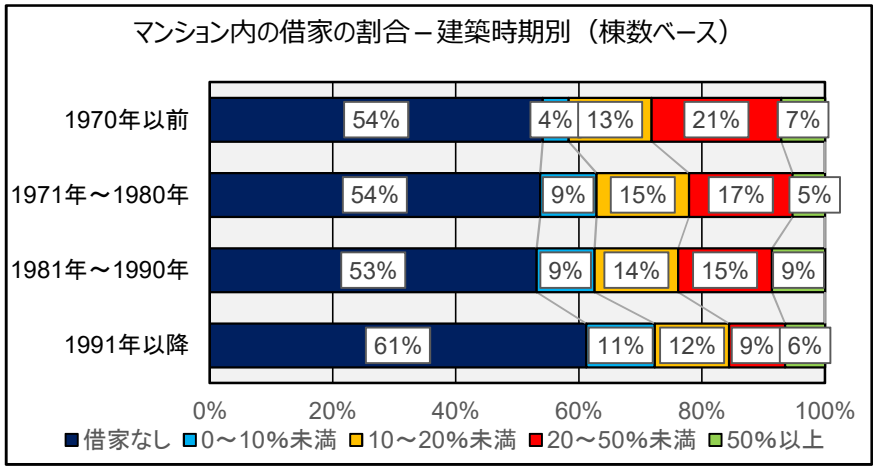
※ 括弧内は築40年以上となるマンションの築年を示す。
※ 建築着工統計等を基に推計した分譲マンションストック戸数及び国土交通省が把握している除却戸数を基に推計。ただし、2016年末、2011年末、2006年末時点の築40年以上の分譲マンションの戸数の推計に当たっては除却戸数は加味していない。

区分所有者の高齢化・非居住化等

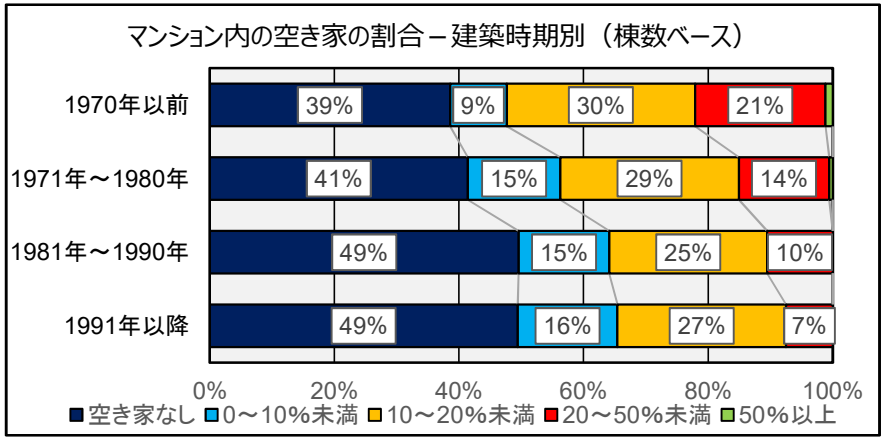
○ 高経年マンションについて、ソフト面においては区分所有者の高齢化・非居住化（賃貸・空き住戸化）が進行し、管理組合の役員の担い手不足や、総会運営や集会の議決が困難等の課題を抱えているものが多い。



【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

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2021年末現在の116万戸から10年後には約2.2倍の249万戸、20年後には約3.7倍の425万戸となるなど、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）

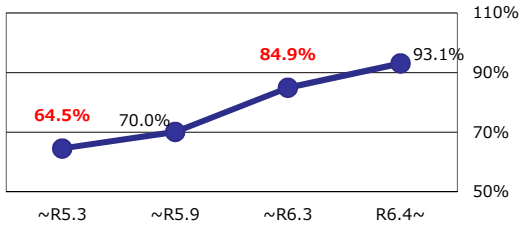
○**管理計画認定制度** ･･･マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体は適切な管理計画を有するマンションを認定

○**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%
- 政令指定都市：100%
- 中核市：91.9%
- 東京23区：100%
- 県庁所在地：93.6%
- 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>



※令和4年12月31日時点

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）

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】

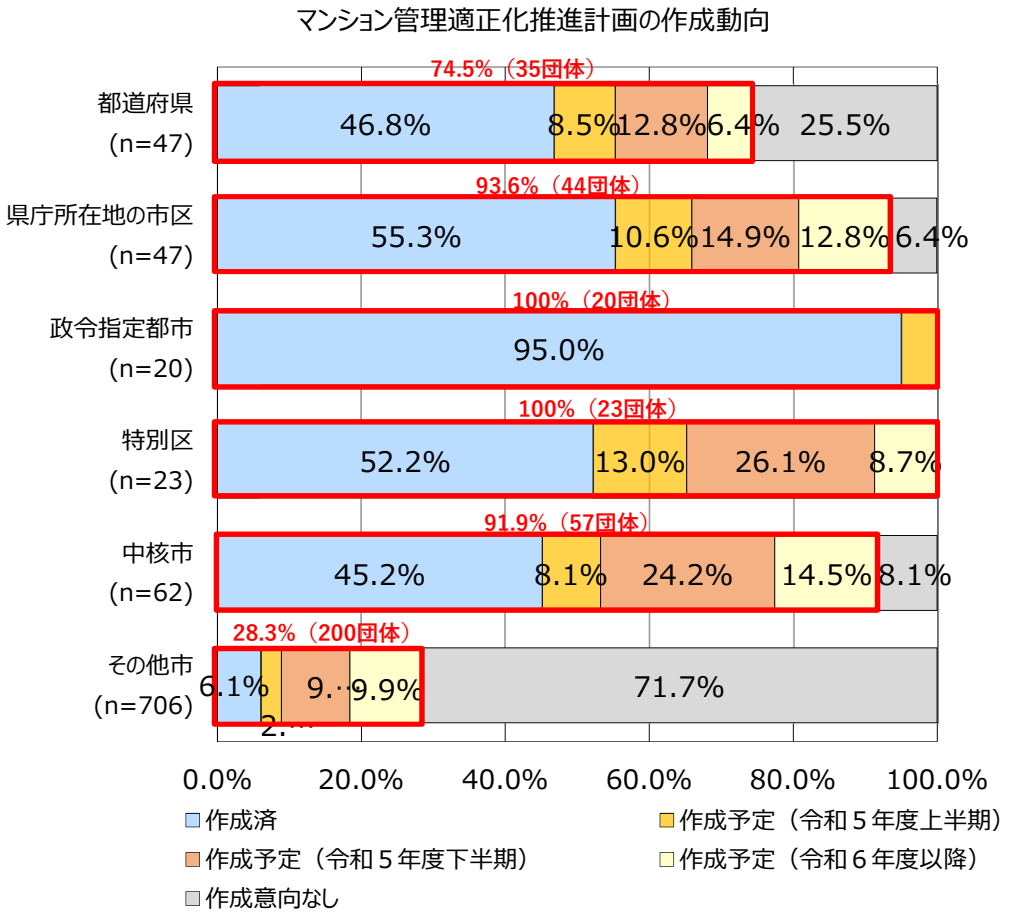
上記①等の要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の４／５以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする制度を創設

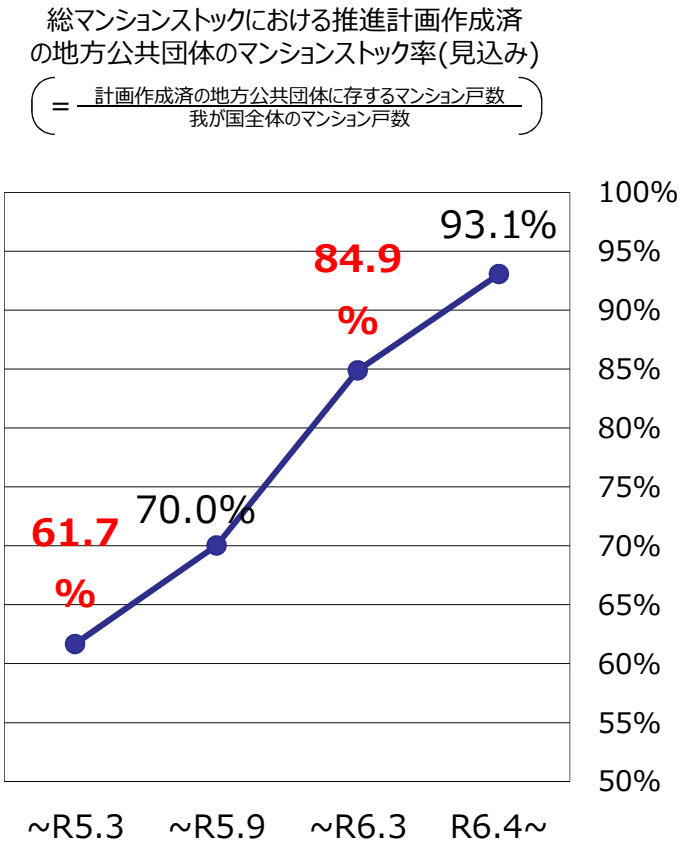
要除却認定マンション

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

マンション管理適正化推進計画の作成動向

○ 政令指定都市及び特別区では、すべての市区において推進計画の作成意向があり、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あり。この結果、令和４年度末時点では６割超、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。





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）

助言・指導・勧告基準、管理計画認定基準

助言・指導・勧告を行う判断基準の目安 （基本方針 別紙１）	管理計画認定の基準 （基本方針 別紙２、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）
○管理組合の運営	
・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	・管理者等及び監事が定められている ・集会（総会）が定期的に開催されている
○管理規約	
・管理規約が存在しない	・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ない	・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	
・修繕積立金が積み立てられていない	・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

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

⇒ ＋約25万円

（管理計画認定マンション）
約263万円

＊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。

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)

＋ **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。

新築マンションを対象とした認定の仕組み（予備認定制度）

○ 新築時点から適正な管理がなされるマンションを市場に供給する観点から、法律に基づく管理計画認定制度の施行と併せ、一定の基準を満たす新築マンションを対象とした認定の仕組みを創設。（予備認定。法律上の認定制度と併せて令和４年４月１日から運用開始）

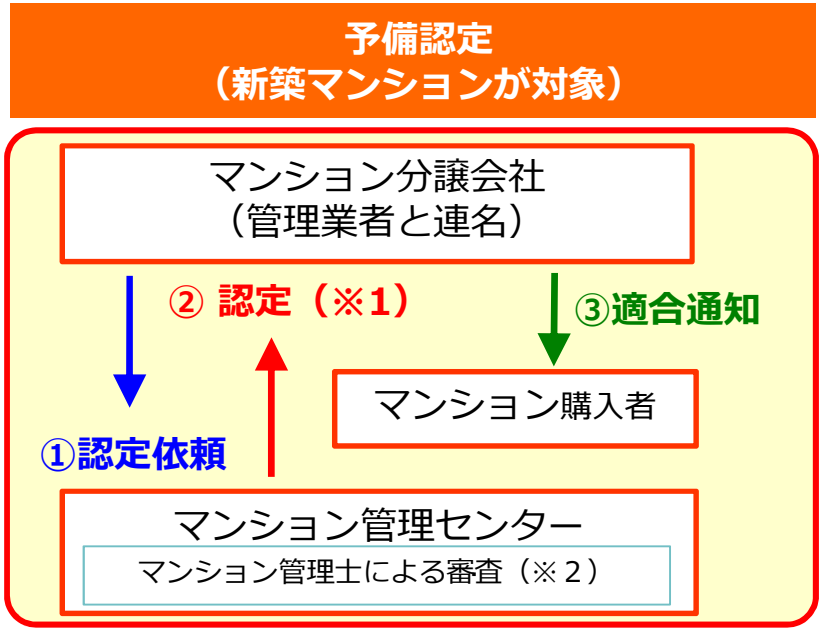
※　令和７年度以降を目途に、推進計画が作成されている地方公共団体の区域に限り、予備認定の申請を可能とする予定。

○ 予備認定を取得したマンション等においては、以下の措置を講じているところ。

- 住宅金融支援機構融資のフラット35の金利引き下げ（当初５年間について年0.25%の引き下げ）
- 予備認定を受けたマンションを含む市街地再開発事業及び防災街区整備事業のうち、補助を受ける事業について、補助率を1.2倍（1.35倍の要件を満たす事業は1.5倍）に嵩上げする。（令和５年度より）

○ 令和５年６月１５日現在の認定実績は768件であり、新築マンションの戸数ベースで見ると予備認定の取得率は約５割と推計できる。

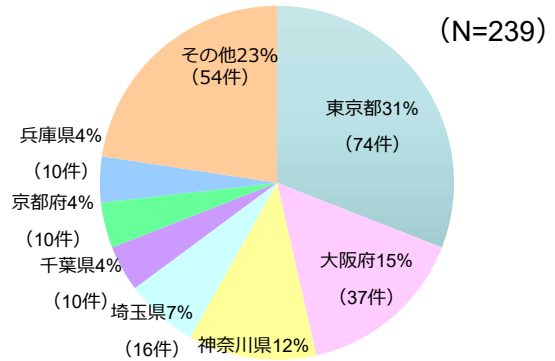
＜制度のイメージ図＞



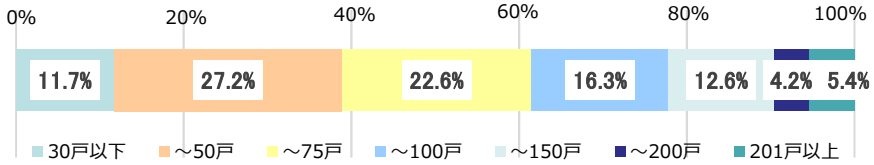
※1 管理計画認定制度の認定基準に準じ、原始規約案や長期修繕計画案等を審査。
※2 マンション管理センターが実施する講習を修了したマンション管理士。

＜認定を受けたマンションの概要＞

■所在地割合



■戸数割合（平均戸数：78.6戸）



※予備認定マンション286件（2022年9月末時点）のうち分析可能な239件を分析。
【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

マンション標準管理規約の改正（令和３年改正の概要）

「管理規約」とは、「マンション管理の最高自治規範」※

※区分所有法第30条に基づき、マンション等の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、規約で定めることができるとされている。

○ マンションの住まい方や区分所有者間の費用負担、管理組合の運営方法等に関する「基本的なルール」。
○ 区分所有者の集会（管理組合総会）で定め（特別決議）、区分所有者全員が遵守。

マンション標準管理規約の構成

第１章　総則

第２章　専有部分等の範囲
- 専有部分、共用部分の範囲

第３章　敷地及び共用部分等の共有
- 敷地や共用部分等が区分所有者の共有であること、各区分所有者の共有持分割合、分割請求や単独処分ができないこと

第４章　用法
- 専有部分の用途、敷地及び共用部分等の用法、専用使用権、駐車場の使用等

第５章　管理
- 管理費、修繕積立金、使用料の規定と納入義務、用途等

第６章　管理組合
- 管理組合の業務、業務委託等、専門的知識を有する者の活用等
- 総会の定議、招集手続き、出席資格、議決権割合、成立要件、議決権行使方法、決議要件、決議事項、議事録の作成・保管等
- 理事会の職務、招集、成立要件・決議要件、決議事項等と専門委員会の設置

第７章　会計
- 会計年度、管理組合の収入及び支出、収入予算の作成及び変更、会計報告、管理費等の徴収、帳簿類等の作成・保管等

第８章　雑則
- 義務違反者に対する措置、理事長の勧告及び指示等、市や近隣との協定の遵守、細則、規約外事項、規約原本

マンション標準管理規約改正（令和３年６月２２日公表）の主要項目

○ＩＴを活用した総会・理事会
- ＩＴを活用した総会・理事会が可能なことを明確化し、その実施手段として「ＷＥＢ会議システム等」を位置づけるとともに、留意事項等を記載。（第43条等）

○置き配について
- 使用細則で置き配に関するルールを定めることができることを明確化するとともに、置き配を認める際の留意事項等を記載。（第18条関係コメント）

○専有部分配管の工事費について
- 専有部分配管と共用部分配管について一体的に工事を行う際には、修繕積立金から工事費を拠出できることを明確化。（第54条）

マンション標準管理規約（令和3年改正の概要）

背景・テーマ		改正内容	関係条項
新型コロナ感染症 デジタル化	① ＩＴを活用した総会・理事会	「ＩＴを活用した総会・理事会」の会議の実施が可能なことを明確化して、留意事項等を記載 1．WEB会議システム等の定義規定を追加【§2（定義）本則及びコメント】 2．理事長による事務報告が「ＩＴを活用した総会」でも可能なことを記載【§38コメント】 3．「ＩＴを活用した総会」等の招集手続で通知する開催方法はＵＲＬが考えられることを記載【§43本則及びコメント（総会）・§52（理事会）コメント】 4．ＩＴを活用した議決権の行使が可能なことを記載【§46（総会）・§53（理事会）コメント】 5．「ＩＴを活用した総会」等の会議の実施が可能なことを明確化【§47（総会）・§53（理事会）本則及びコメント】	§2＋コメント §38コメント §43①＋コメント §46コメント §47①+コメント §52コメント §53①+コメント
新型コロナ感染症	② マンション内における感染拡大のおそれが高い場合等の対応	1．共用施設の使用停止等を細則で定めることが可能なことを記載	§18コメント
		2．感染拡大防止のために総会の延期が可能なことを規定	§42コメント
	③ 置き配	置き配のルールを細目で定めることが可能なことを記載	§18コメント
	④ 専有部分配管	共用部分と専有部分の配管を一体的に工事する場合に、修繕積立金から工事費を拠出するときの取扱いを記載	§21コメント
法改正	⑤ 管理計画認定と要除却認定の申請	総会の議決事項として管理計画認定と要除却認定の申請を規定	§48

マンション標準管理規約（令和3年改正の概要）

背景・テーマ		改正内容	関係条項
マンション法改正関連	①分割請求及び単独処分の禁止	分割決議を行うために分離処分可能規約を定める必要はない旨定めることとする。	§11コメント
	②団地修繕積立金、各棟修繕積立金	団地修繕積立金及び各棟修繕積立金の使途として「敷地分割に係る合意形成に必要となる事項の調査」を位置付ける	§28＋コメント §29＋コメント
	③招集手続	敷地分割決議を行うための団地総会の招集手続を規定	§45＋コメント
	④団地総会の会議及び議事	敷地分割決議の決議要件を規定	§49＋コメント
	⑤議決事項	団地総会の議決事項に、管理計画認定及び要除却認定の申請と敷地分割決議を位置付ける	§50

長期修繕計画標準様式・長期修繕計画作成ガイドラインの概要

■長期修繕計画標準様式・長期修繕計画作成ガイドラインの概要（平成20年６月策定、**令和３年９月改訂**）

- 長期修繕計画の作成または見直しにあたっての指針を示すもの（主に管理組合向け）
- 長期修繕計画に必要な要素（※１）を示したうえで、修繕工事項目（※2）等について様式を設けることで、適切な大規模修繕工事が行われる長期修繕計画の策定を促すもの。

※1 ①建物・設備の概要、②調査診断の概要、③長期修繕計画の内容（計画期間、修繕項目・周期・工事費、収支計画等） ④修繕積立金の額など

※2 修繕工事項目として、屋根防水、床防水、外壁塗装等、給排水設備、立体駐車場設備など19項目を列挙

■主な見直しの内容

① 望ましい長期修繕の計画期間として、旧ガイドラインでは25年以上としていた既存マンションの長期修繕計画期間を、新築マンションと同様、 大規模修繕工事２回を含む30年以上とする。

② 大規模修繕工事の修繕周期の目安について、工事事例等を踏まえ一定の幅を持たせた記載とする。

※ 現行のガイドラインの参考例：外壁の塗装塗替え：12年 → 12～15年、空調・換気設備の取換：15年 → 13～17年など

③ 社会的な要請を踏まえて、修繕工事を行うにあたっての有効性などを追記。

- マンションの省エネ性能を向上させる改修工事（壁や屋上の外断熱改修工事や窓の断熱改修工事等）の有効性。
- エレベーターの点検にあたり、国土交通省がH28年２月に策定した「昇降機の適切な維持管理に関する指針」に沿って定期的に点検を行うことの重要性。

長期修繕計画の計画期間

〇ガイドラインからの抜粋 「第１節 長期修繕計画の作成の方法」より

（現行）
計画期間は、新築マンションの場合は、30年以上とし、既存マンションの場合は、25年以上とします。
※大規模修繕工事が２回含まれる期間以上とする旨は同コメントに記載

（改訂後）
計画期間は、30年以上で、かつ大規模修繕工事が２回含まれる期間以上とします。

※上記見直しの内容はマンション管理計画認定制度の認定基準に用いられる予定です。

修繕周期の記載の例

（様式第3-2号） 推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容

推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分（参考）	修繕周期（参考）	想定している修繕方法等（参考）
Ⅰ 仮設				
1 仮設工事				
①共通仮設		仮設	12～15年	仮設事務所、資材置き場等
②直接仮設		仮設	12～15年	枠組足場、養生シート等
Ⅱ 建物				
4 外壁塗装等				
①躯体コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	12～15年	ひび割れ・欠損・爆裂補修

修繕周期の参考例
12～15年（現行：12年）

マンションの修繕積立金に関するガイドラインの概要

■マンションの修繕積立金に関するガイドラインの概要（平成23年４月策定、**令和３年９月改訂**）

- 修繕積立金額の目安を㎡単価で示すとともに、積立方法（均等積立方式と段階増額積立方式）について解説することで、適切な修繕積立金額の設定や理解を促すもの（主に新築マンションの購入予定者向け）
- 事例に基づいて修繕積立金の額の目安を示すとともに、修繕積立金の積立方法について解説を行っているもの。

■主な見直しの内容

① 適切な長期修繕計画に基づく修繕積立金の事例を踏まえ、目安とする修繕積立金の㎡単価を更新

② ガイドラインのターゲットとして、既存マンションも対象に追加し、修繕積立金額の目安に係る計算式を見直し。

※計算式の変更点：既存マンションにおける長期修繕計画の見直し等に用いられることを想定し、すでに積み立てられた修繕積立金の残高をもとに修繕積立金の目安額を算出する計算式に変更

専有面積当たりの修繕積立金額の目安

●計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安（機械式駐車場を除く）

地上階/建築延床面積		月額の専有面積当たりの修繕積立金額	
		事例の３分の２が包含される幅	平均値
【20 階未満】	5,000 ㎡未満	235 円～430 円／㎡・月	335 円／㎡・月
	5,000 ㎡以上～10,000 ㎡未満	170 円～320 円／㎡・月	252 円／㎡・月
	10,000 ㎡以上～20,000 ㎡未満	200 円～330 円／㎡・月	271 円／㎡・月
	20,000 ㎡以上	190 円～325 円／㎡・月	255 円／㎡・月
【20 階以上】		240 円～410 円／㎡・月	338 円／㎡・月

※上記見直しの内容はマンション管理計画認定制度の認定基準に用いられる予定です。

修繕積立金額の目安との比較方法

（改定前）

購入予定のマンションの修繕積立金額の目安（円／月）【Y】 ＝ 専有床面積当たりの修繕積立金額の目安（円／㎡・月）【A】 × 購入予定のマンションの専有床面積（㎡）【X】

※現行のガイドラインで示す修繕積立金額の目安【A】に、購入予定のマンションの専有床面積【X】を乗じて得られた額【Y】を、分譲事業者から提示された修繕積立金額と比較して水準の適切さを判断

（改訂後）

計画期間全体における修繕積立金の平均額（円／㎡・月）【Z】 ＝ （計画期間当初における修繕積立金の残高（円）【A】 ＋ 計画期間全体で集める修繕積立金の総額（円）【B】） ／ （マンションの総専有床面積（㎡）【X】 × 長期修繕計画の計画期間（ヶ月）【Y】）

※長期修繕計画書に記載されている修繕積立金の残高【A】に計画期間全体で集める修繕積立金の総額【B】を加算して、月額の㎡単価で除して得られた金額【Z】を、左記の改訂版ガイドラインで示す修繕積立金額の目安と比較して水準の適切さを判断

マンション管理適正化シンポジウムの開催

概要

開催日時：10月16日（日）10：00-12：00　（オンライン）
参加者：478名　（内訳）マンション居住者：78名、マンション管理士：228名、マンション管理業者：46名、 施工業者：6名、ディベロッパー：1名、行政：47名、報道関係者：9名、その他：63名

シンポジウムの様子

1．市長・区長による地方公共団体の先進的な取り組みに関する講演

○ **京都市長　門川 大作 氏**
- 1000年の歴史・文化を継承した街並みを1000年後に継承していくため、マンション政策に取り組んでいる。
- 良質な認定マンションを増やすことで若年・子育て世帯向けの住宅供給を促進し、京都のまちの好循環につなげるねらい。
- 国においても管理計画認定の後押しとなる予算・税制措置等の更なるインセンティブの創設を検討いただきたい。

豊田国土交通副大臣による開会挨拶

○ **所沢市長　藤本 正人 氏**
- ベッドタウンとして発展してきた街で、現在 7人に1人がマンションに居住。市民生活を守る意識でマンション政策を進めている。
- 管理状況に問題があるマンションはいずれハード面でも悪影響が発生する。市としてマンションの管理状況を的確に把握するため、条例を制定し、管理組合と分譲事業者にマンションの管理状況を届け出る義務を課した。分譲事業者に対しては、修繕積立金を均等積立方式とする努力義務を課している。

○ **豊島区長　高野 之夫 氏**
- 23区で唯一消滅可能性都市に指定されたことを受け、持続発展都市への変貌を進めている。区は日本一人口密度が高く、8割の区民が共同住宅に居住。マンションについても持続可能性を意識した政策を進めている。
- ２つの老いといわれる建物の老朽化と居住者の高齢化が同時に進行している。管理規約の不備や修繕積立金が確保できないことで管理不全に陥ることに非常に強い危機感を持っている。

門川京都市長ご講演

2．国土交通省による講演「マンションを巡る現状と課題について」

3．パネルディスカッション　（テーマ：新時代を迎えたマンション管理のあり方について）

○コーディネーター　横浜市立大学教授　齊藤 広子 氏
○パネリスト　高島平マンション（※）管理組合前理事長　篠原 満 氏（※管理計画認定第１号マンション）
(一社)日本マンション管理士会連合会会長　瀬下 義浩 氏
(一社)マンション管理業協会専務理事　広畑 義久 氏
名古屋市住宅都市局住宅部長　加藤 高弘 氏
国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）　矢吹 周平

藤本所沢市長ご講演

高野豊島区長ご講演

- 管理組合の理事は輪番制であるが、過去の理事長の良い取組を次の代にしっかり引き継ぐなど、継続性を持って取り組んでいくことが大切（篠原氏）
- 日管連では、無料の適正化診断や管理組合の立ち上げ支援など、初期段階における支援も行っている。日常の管理に関する悩みも含め、マンション管理士を積極的に活用してほしい（瀬下氏）
- 業界としてマンション管理適正評価制度を創設。マンションの状況を継続的にチェックし、把握していくことが大切（広畑氏）
- 条例を制定し、管理状況の届け出を義務化。大規模修繕の円滑化、管理不全マンションの未然防止の観点からの支援を実施している（加藤氏）
- 高経年のマンションであっても、管理次第で素晴らしい価値が提供できる。現場の意見を聞き、地方公共団体、専門家等とも協力して、マンションに関わる明るい未来を描いていきたい（矢吹）

パネルディスカッションの様子

※　シンポジウムの模様は国交省「マンション管理・再生ポータルサイト」等で動画を公開する予定。

住生活月間功労者表彰におけるマンション政策分野の創設

○ 国土交通省においては、住生活月間（※）の行事の一環として、住意識の向上、ゆとりある住生活の実現及び建築物の質の向上を図るため、各分野において活躍された個人・団体に対し、功労者表彰を実施。

※ 毎年10月を「住生活月間」と定め、国民の住意識の向上を図り、豊かな住生活を実現するため、総合的な啓発活動を展開。

○ 今年度よりマンション管理・再生の分野で活躍された団体や個人を表彰の対象として明確に位置付け、マンション政策の気運の醸成を図る。

◀第34回住生活月間功労者表彰式の様子。

令和４年10月15日に札幌市で開催された表彰式に清水政務官が出席し、住意識や建築物の質の向上等に尽力された受賞者へ表彰状を授与。

＜今後の予定＞　※現時点での予定であり、変更の可能性があります。

令和５年４月　関係機関等へ表彰候補者の推薦依頼

令和５年８月　表彰候補者の決定

令和５年10月　表彰式の開催

要除却認定の対象拡大

令和3年12月20日施行

○ 老朽化が進み維持修繕が困難なマンションの再生の円滑化のため、除却の必要性に係る認定対象を拡充し、マンション敷地売却事業の対象及び容積率の緩和特例の適用対象を拡大。

除却の必要性に係る認定対象の拡充【法102条２項】

マンション敷地売却事業の対象の拡大【法108条】

○ 耐震性が不足するものに加え、外壁等の剥落により危害が生ずるおそれがあるマンション等について、多数決により実施できるマンション敷地売却事業の対象とする

■ マンション敷地売却事業の適用対象

耐震性あり	耐震性なし
適用なし（全員合意【民法】） **対象の拡大** **外壁等の剥落により危害が生ずるおそれのあるマンション等を適用対象とする（合意要件を ４／５に緩和）**	適用あり 【マンション建替円滑化法】 （4/5の合意）

※ 建替えは耐震性の有無にかかわらず4／5の合意で実施可能

（外壁等の剥落により危害が生ずるおそれがあるマンションの例）

２階の廊下部分が崩落した事例

外壁が崩壊等した事例

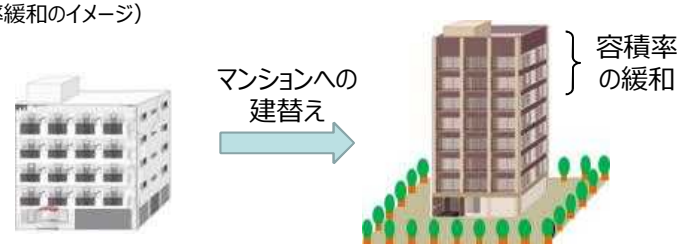
容積率の緩和特例の適用対象の拡大【法105条】

○ 耐震性が不足するものに加え、外壁等の剥落により危害が生ずるおそれがあるマンションやバリアフリー性能が確保されていないマンション等を容積率緩和特例の対象とする

■ 容積率緩和特例の適用対象

耐震性あり	耐震性なし
適用なし **対象の拡大** **外壁等の剥落により危害が生ずるおそれのあるマンション、バリアフリー性能が確保されていないマンションなどを容積率緩和特例の適用対象とする**	適用あり 【マンション建替円滑化法】

（容積率緩和のイメージ）



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

○ 団地型マンションの再生に係る合意形成を図りやすくするため、団地における敷地分割制度を創設。
（特定要除却認定を受けたマンションを含む場合に限る）

団地における敷地分割制度の創設 【法115条の２～】

○ 棟や区画ごとのニーズに応じ、一部棟を存置しながらその他の棟の建替え・敷地売却を行うため、耐震性不足や外壁の剥落等により危害が生ずるおそれのあるマンション等で除却の必要性に係る認定を受けたマンションを含む団地において、全員合意によらず、多数決により敷地の分割を可能とする

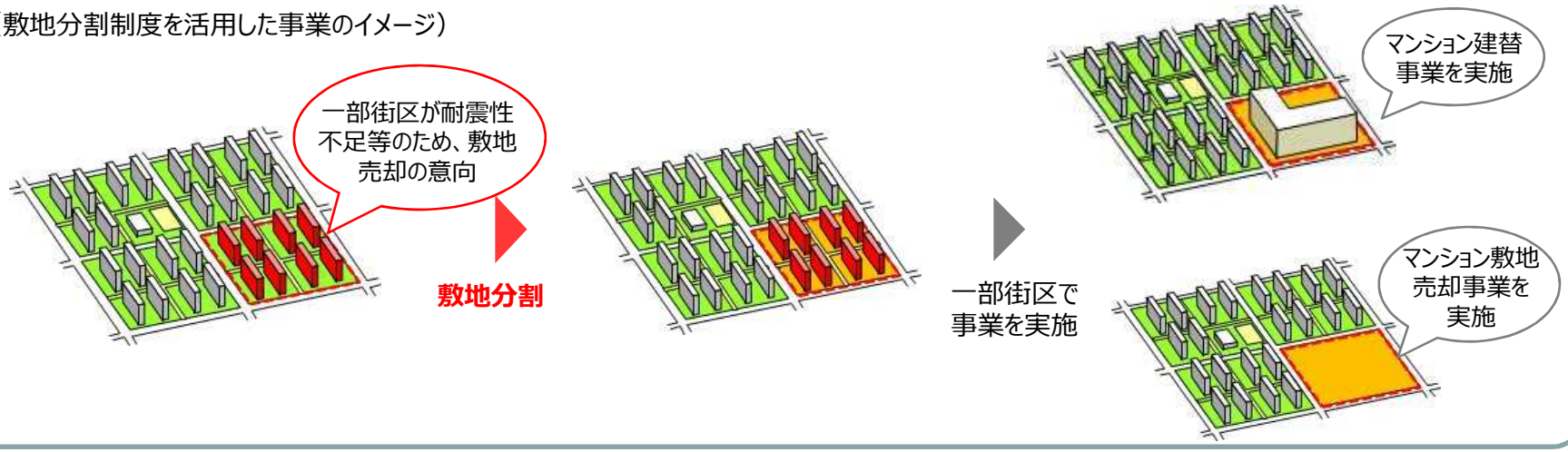
■ 団地型マンションにおける敷地分割の決議要件

全員同意 【民法】 ▶

要件の緩和

団地型マンションにおいて、一部棟が耐震性不足や外壁等の剥落により危害が生ずるおそれのあるマンションなどの場合、４／５の合意による敷地分割を可能に

（敷地分割制度を活用した事業のイメージ）



要除却認定の種類と適用される制度の関係

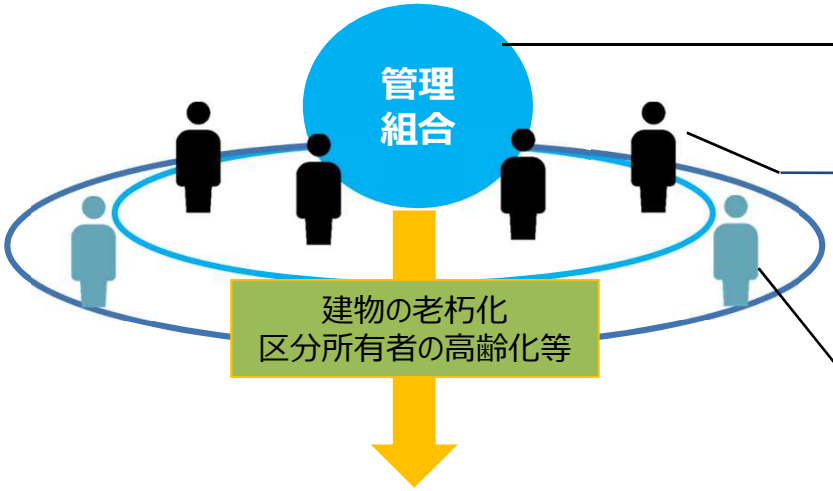
除却の必要性に係る認定【法102条】		容積率緩和の特例【法105条】	マンション敷地売却事業【法108条～】	団地における敷地分割事業【法115条の４～】
特定要除却認定	耐震性の不足【法102条２項１号】	○	○	○
	火災に対する安全性の不足【法102条２項２号】	○	○	○
	外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれ【法102条２項３号】	○	○	○
給排水管の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれ【法102条２項４号】		○	－	－
バリアフリー基準への不適合【法102条２項５号】		○	－	－

マンションに関連するガイドラインの一覧

名称	策定年月	最終改訂年月
長期修繕計画作成ガイドライン	平成20年６月	令和３年９月
マンションの修繕積立金に関するガイドライン	平成23年４月	令和５年４月（追補）
外部専門家の活用ガイドライン	平成29年６月	-
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	令和５年４月
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３に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン	令和３年11月	令和５年４月（追補）
マンション管理適正化推進計画　作成の手引き	令和４年４月	-

名称	策定年月	最終改訂年月
マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル	平成15年１月	令和４年３月
マンション建替えに向けた合意形成に関するマニュアル	平成15年１月	令和４年３月
改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル	平成16年６月	令和３年９月
マンション建替え実務マニュアル	平成17年８月	平成22年7月
マンション耐震化マニュアル	平成19年６月	平成26年７月
団地型マンション再生マニュアル	平成22年７月	–
マンション敷地売却ガイドライン	平成26年12月	令和４年３月
要除却認定実務マニュアル	令和３年12月	–
団地型マンション再生のための敷地分割ガイドライン	令和３年12月	–

区分所有者の責務



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	• 管理組合の適切な運営 →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 • 共用部分の適切な管理 →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 →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	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	• 管理組合の運営への参加 →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 • 管理規約や総会決議の遵守 →修繕積立金や管理費の支払い　など	基本的に本人が実施するもの

現行の区分所有者の責務に関する規定

■ 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っては、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。**

現行の区分所有者の責務に関する規定

■ **民法（明治二十九年法律第八十九号）（抄）**

（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）

第717条　**土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。**ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

2　前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。

3　前二項の場合において、損害の原因について他にその責任を負う者があるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。

■ **建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）（抄）**

（区分所有者の権利義務等）

第６条　**区分所有者は**、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の**共同の利益に反する行為をしてはならない。**

２・３　（略）

（先取特権）

第７条　**区分所有者は、共用部分、建物の敷地若しくは共用部分以外の建物の附属施設につき他の区分所有者に対して有する債権又は規約若しくは集会の決議に基づき他の区分所有者に対して有する債権について、債務者の区分所有権**（共用部分に関する権利及び敷地利用権を含む。）**及び建物に備え付けた動産の上に先取特権を有する。**管理者又は管理組合法人がその職務又は業務を行うにつき区分所有者に対して有する債権についても、同様とする。

２・３　（略）

（建物の設置又は保存の瑕疵に関する推定）

第９条　建物の設置又は保存に瑕疵があることにより他人に損害を生じたときは、その瑕疵は、共用部分の設置又は保存にあるものと推定する。

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）

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。

■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。

A市のマンション外廊下落下部分

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**費用負担をめぐって意見の対立**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。

管理不全状態になったリゾートマンションのケース

○ 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

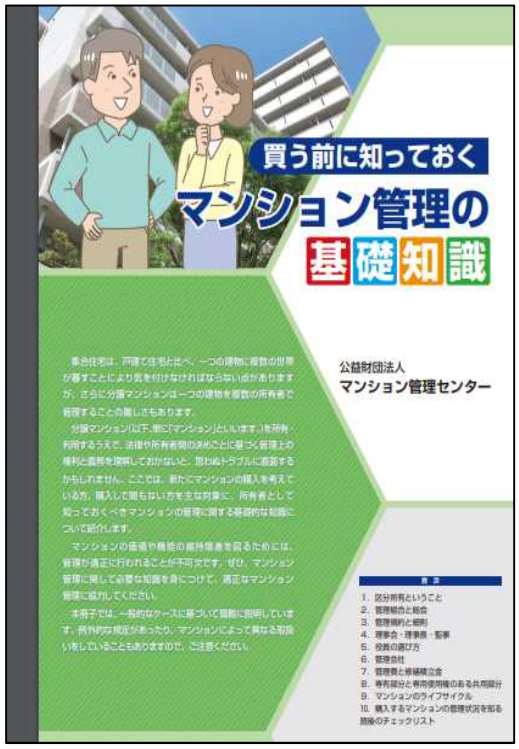
多額の差押えの発生した住戸の存在とそれらが長期間の放置されており、管理組合に滞納金回収の意思がない状況。

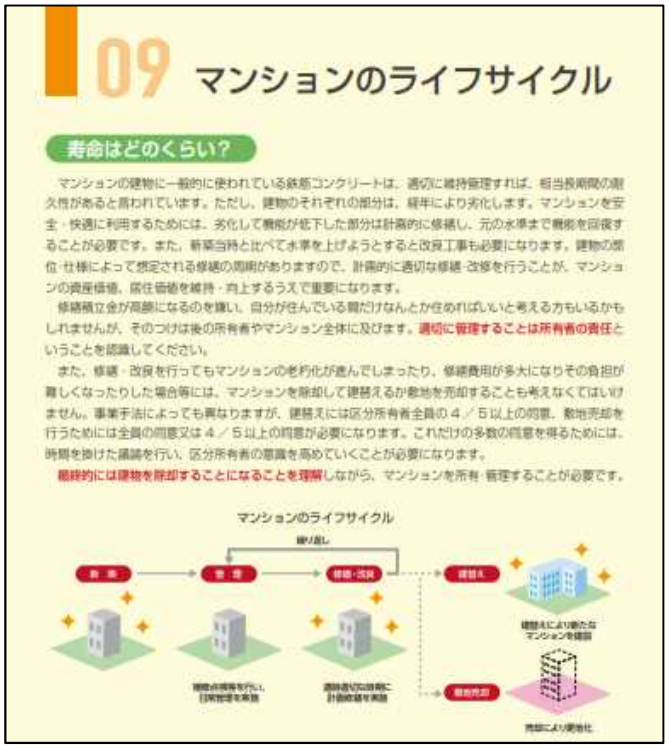
- 建物の状況
  外壁の一部に汚れ剥離
  屋根や手すりに鉄部の錆あり
  店舗部分が空家化
- 区分所有者の状況
  10年間売買なし。
  30年間所有者が変わっていない住戸が5割と高齢化が進んでいる。

「買う前に知っておくマンション管理の基礎知識」（公財）マンション管理センター

○　（公財）マンション管理センターでは、初めてマンションを購入する者を対象に、マンション管理に関する仕組みや区分所有者としての権利や義務を理解することを目的としたパンフレット（「買う前に知っておくマンション管理の基礎知識」）を作成している。

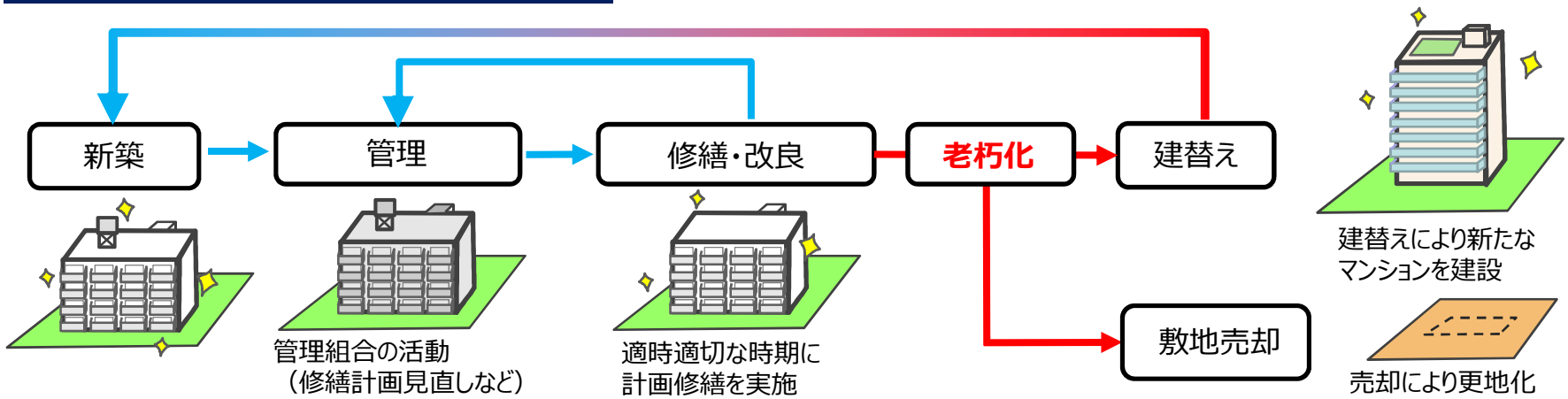
※　目次：①区分所有ということ、②管理組合と総会、③管理規約と細則、④理事会・理事長・監事、⑤役員の選び方、⑥管理業者、⑦管理費と修繕積立金、⑧専有部分と専用使用権のある共用部分、⑨マンションのライフサイクル、⑩購入するマンションの管理状況を知る





マンションのライフサイクルと老朽化のメカニズム

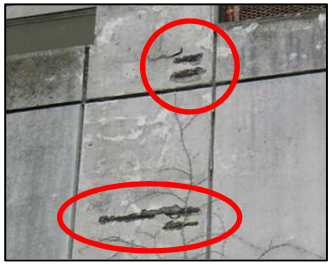
マンションのライフサイクルの概要



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

適正な修繕工事※の未実施 ▶ 防水性能の劣化 ▶ 雨水が躯体（鉄筋）に侵入 ▶ 躯体（鉄筋）の腐食 ▶ 躯体（鉄筋）が膨張 ▶ 躯体（鉄筋）が爆裂 ▶ 外壁等の剥落

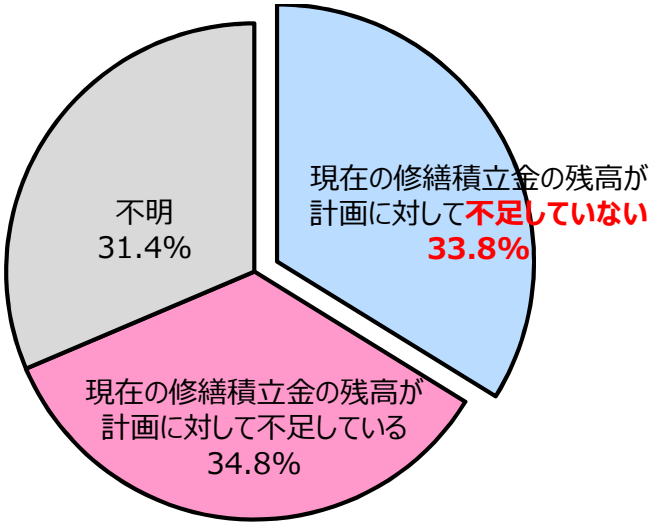

躯体（鉄筋）の爆裂

➡ **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**

修繕積立金の不足と長期修繕計画の見直し時期

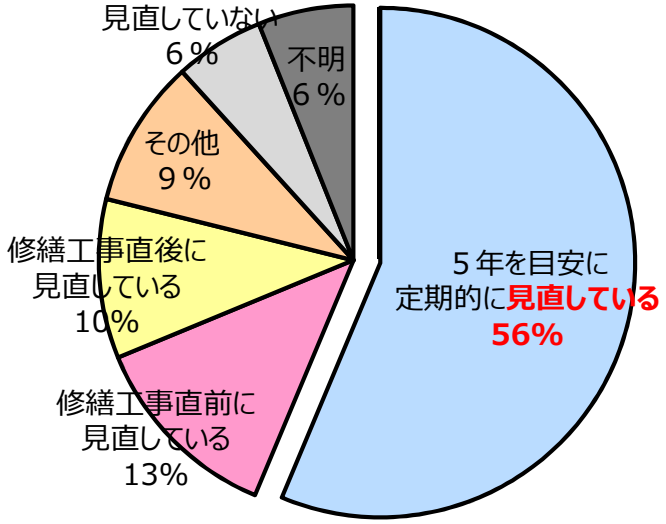
○ 長期修繕計画を定めて修繕積立金を積み立てているマンションのうち、「現在の修繕積立額の残高が、長期修繕計画の予定積立残高に対して不足していない」と回答したマンションは約34%にとどまる。
○ 長期修繕計画について、定期的（５年ごと）を目安に見直しされているマンションは約56%であり、約44%は定期的に見直しがされていない。

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)



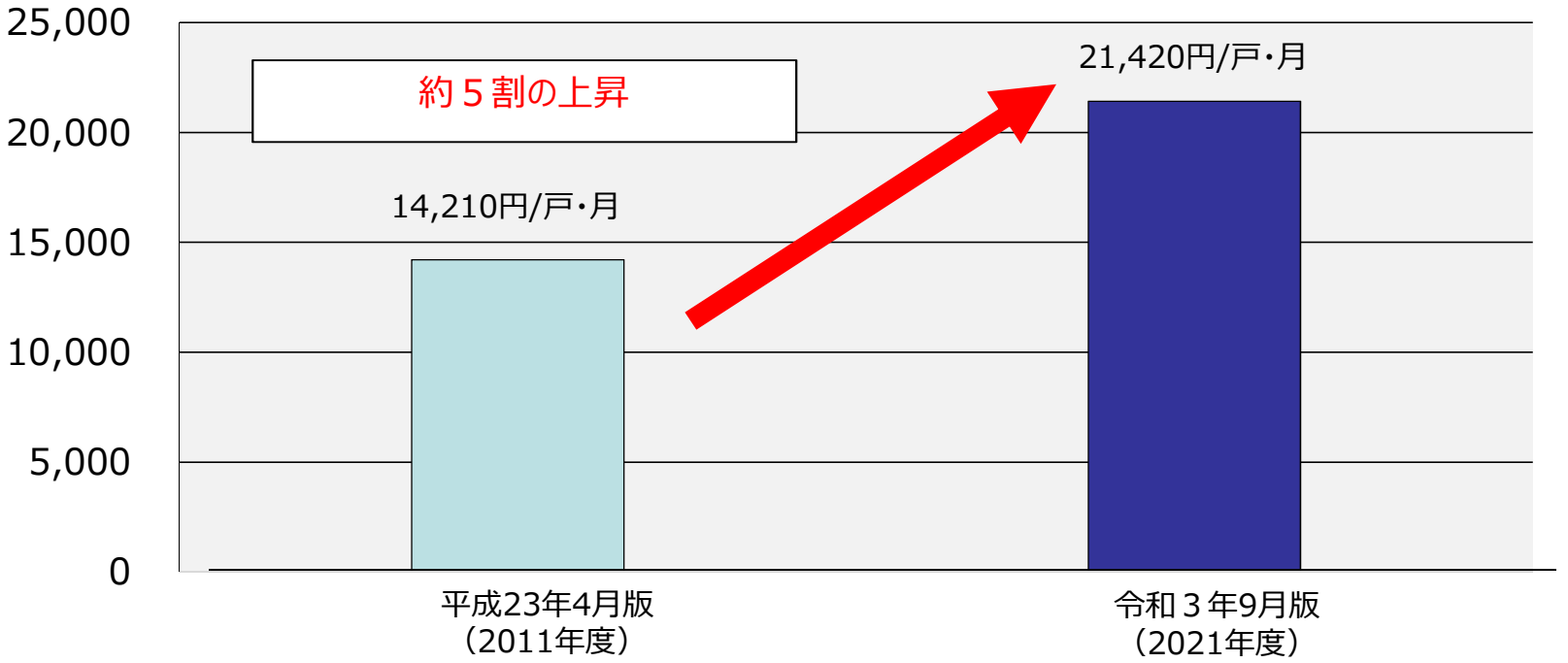
【出典】平成30年度マンション総合調査

必要な修繕積立金の上昇

○ 建替えにあたっての費用負担の上昇傾向などを踏まえると、快適な居住環境を維持するためには、適正な修繕工事を行い、マンションの長寿命化を進めることがこれまで以上に必要。

○ このため、修繕工事の原資となる修繕積立金を確保することが必要不可欠であるが、必要な工事費用は近年上昇傾向にあり、また、今後マンションの区分所有者の高齢化が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おそれ。

必要な修繕積立金の上昇（平均値）



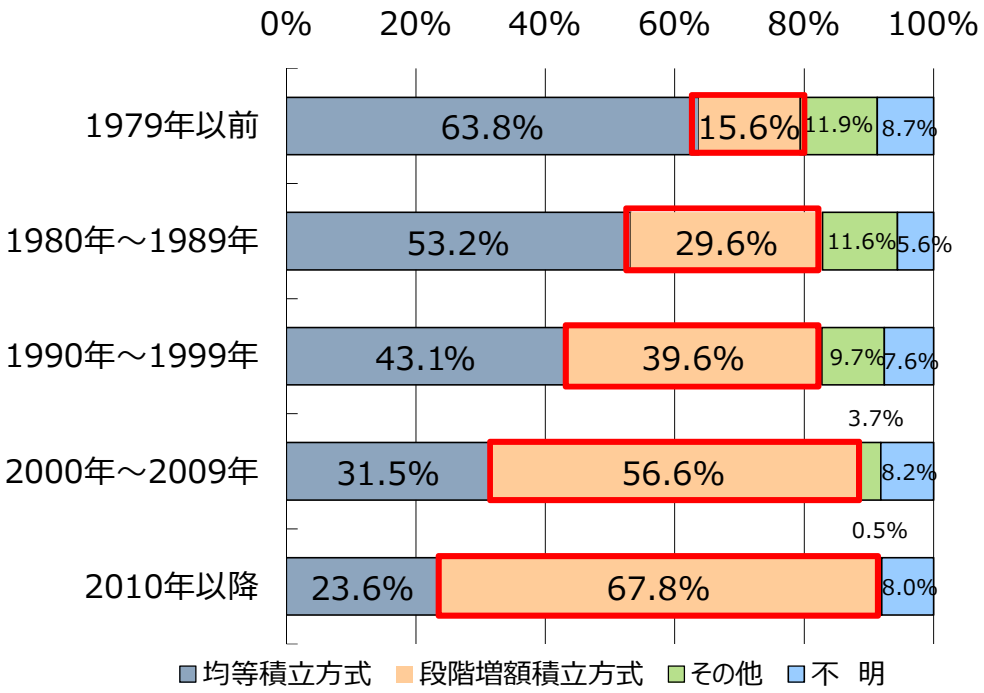
※「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」に示している修繕積立金額（階数・建築延床面積）に対して全体の平均額を算出のうえ、専有面積70㎡を乗じたもの

【出典】「マンションの修繕積立金に関するガイドライン(策定平成23年４月、改訂令和3年9月)」 より国土交通省作成

修繕積立金の積立方式

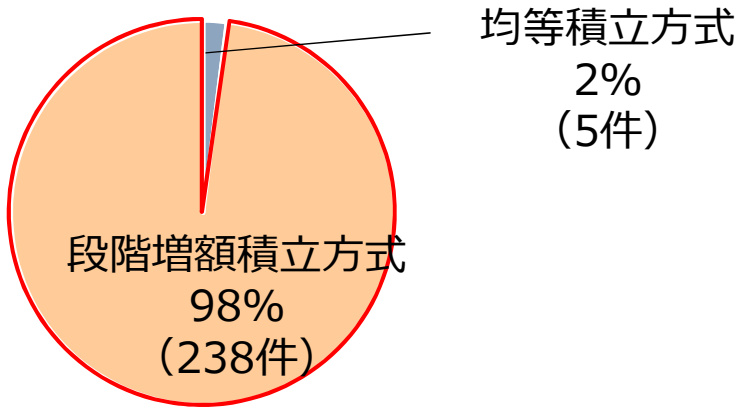
○ 築年数が浅いマンションほど、「段階増額積立方式」を採用している管理組合の割合は増加傾向にある。2022年4月より開始した予備認定においては、認定を取得したマンションの大半が「段階増額積立方式」を採用している。

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）



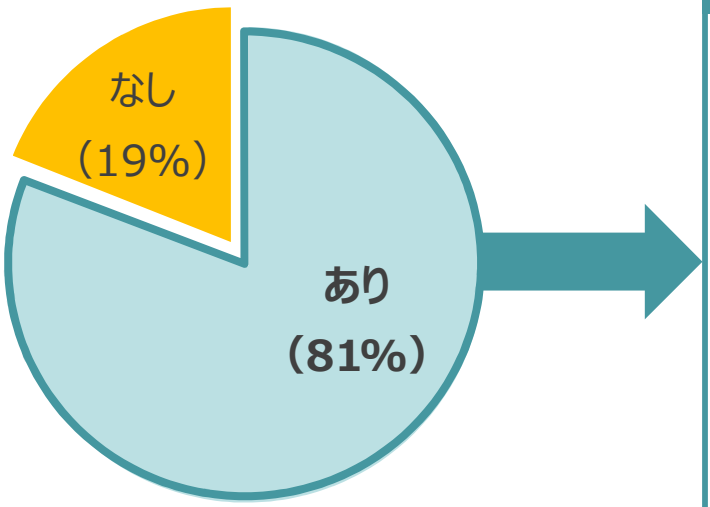
※予備認定マンション：（公財）マンション管理センターで新築マンションを対象に認定したマンション。
※予備認定マンションのうち239件を分析。
※積立方式が2案（均等積立方式と段階増額積立方式）ある場合は、それぞれの方式に1件として集計。

【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

修繕積立金の値上げの困難性

○ 修繕積立金の値上げを議案とする総会においては、多くの管理組合において質疑応答が行われている。
○ 質疑応答の内容としては、値上げに対する懸念や反対などネガティブなものもあり、修繕積立金を値上げすることが困難な状況があると考えられる。

修繕積立金の値上げを総会の議案とした総会における質疑応答の有無（n=2,531）



修繕積立金の値上げを総会の議案とした総会における質疑の内容（抜粋）

- **生活に支障が出る**から値上げに反対。
- 修繕工事のうち何項目かを**先延ばし**してほしい。
- **値上げの根拠**がわからない。値上げの根拠となる長期修繕計画の説明が不足している。
- マンション**販売時**には、積立金は**値上がりしない**と聞いた。
- 積立金の水準が**国のガイドラインに照らして十分であったはず**なのになぜ値上げしないとならないのか。
- **増額幅が大きすぎる**。
- 値上げを何回かに分けて、一度の**値上げ幅を小さく**してほしい。
- 値上げではなく、不足する分を**借り入れ**ることは検討したのか。
- このような**重大な議案**については、**事前にアンケート調査**を実施すべき。
- 値上げをしても**滞納が増えるだけ**ではないのか。
- これ以上は上がらないという**金額の上限設定**をするべき。

【出典】マンションみらい価値研究所「管理組合は修繕積立金を値上げできるか。～積立金の値上げ議案に対するネガティブな質疑の6類型～」を参考に、国土交通省が作成。（https://www.daiwalifenext.co.jp/miraikachiken/report/220714_report_01）

所沢市マンション管理適正化推進条例

○ 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」とするように努力義務を規定。

■（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

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）

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※1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。
※１　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※2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。
※２　複数案の回答含む。

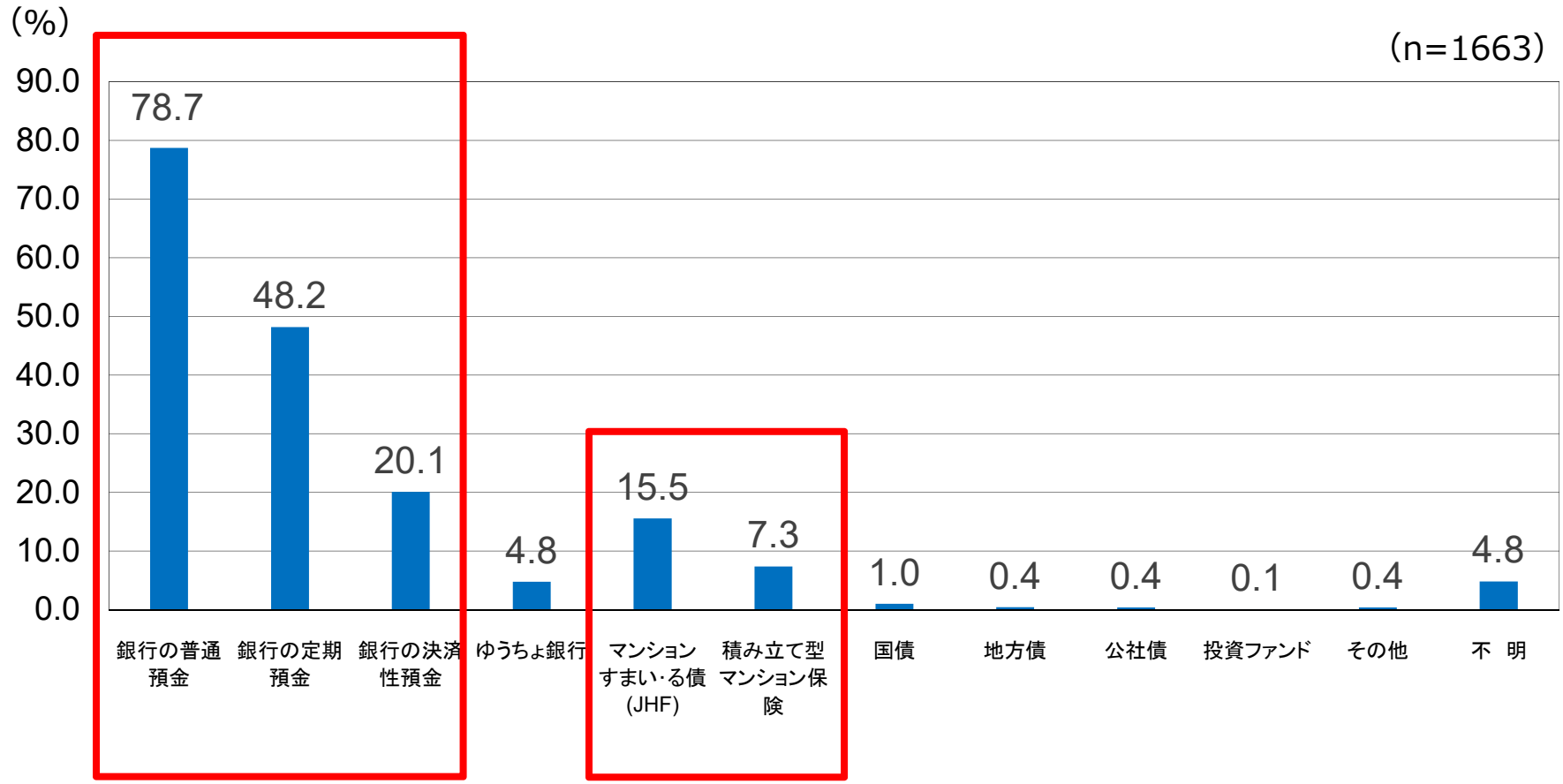
■段階増額積立方式の増額幅

【基金分の積立金額を除いた事例】	【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 **平均値　約３.５８倍**（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=249) ＜全事例の増額幅＞　初回→最終計画年 **平均値　約２.４３倍**（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 **平均値　約５．３０倍**（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	(n=42) ＜上位1／６の事例＞　初回→最終計画年 **平均値　約３．４６倍**（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

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）
- 2022年度募集の10年満期時年平均利率は**0.208%**（税引後0.1762%）

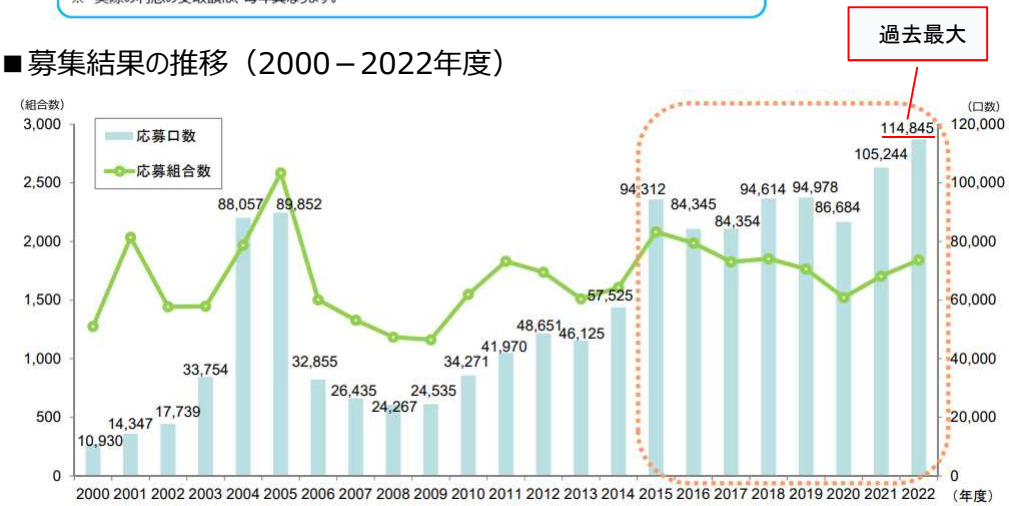
■10年債のイメージ図

■2022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	0.054%	270円	229円
3年目	0.098%	490円	415円
4年目	0.142%	710円	602円
5年目	0.186%	930円	788円
6年目	0.230%	1,150円	974円
7年目	0.274%	1,370円	1,161円
8年目	0.318%	1,590円	1,347円
9年目	0.362%	1,810円	1,533円
10年目	0.406%	2,030円	1,720円
合　計		**10,400円**	**8,812円**

※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。

■募集結果の推移（2000－2022年度）



【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（2022年度版）、「これまでの募集結果及び募集結果分析」

「マンションすまい・る債」について

■募集の情報入手先（2021-2022年度募集結果分析）

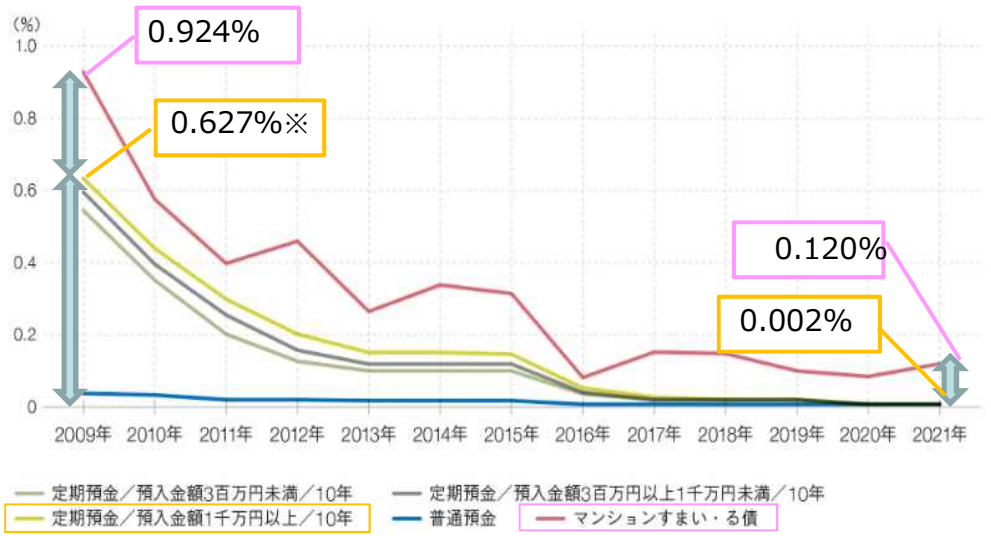
	2022年度		2021年度		回答率の対前年度差（ポイント）
	回答率	回答率	回答率	回答率	
マンション管理会社からの紹介	49.1%	904	52.5%	895	▲3.4
過去の積立実績あり等	39.8%	733	27.8%	474	12.0
機構HP（広告含む）	20.4%	375	25.4%	433	▲5.0
マンション管理センター通信	3.3%	61	5.3%	90	▲2.0
口コミ	2.8%	52	2.6%	45	0.2
機構説明会	1.1%	20	0.7%	12	0.4
新聞（専門紙）	0.7%	12	1.4%	24	▲0.7
新聞（一般紙）	0.4%	8	0.5%	8	▲0.1

※１ 2021年度、2022年度マンションすまい・る債応募データより住宅金融支援機構にて集計

※２ 端数については小数点第二位以下を四捨五入

【出典】住宅金融支援機構「これまでの募集結果及び募集結果分析」

■預金種類別店頭金利およびマンションすまい・る債の平均年利率等



※ 端数については小数点第四位以下を切り捨て

【出典】マンションみらい価値研究所「管理組合の資金運用の実態について」

■積立ての理由（2022年度募集結果分析）

積立の理由	2022年度				
	機構発行の債券で安全・安心だから	利回りが良いから	マンション管理に役立つ特典があるから	共用部分リフォーム融資の金利引下げがあるから	組合数
シェア	54.8%	37.1%	0.9%	7.1%	1,841

※１ 2022年度マンションすまい・る債応募データより住宅金融支援機構にて集計

※２ 端数については小数点第二位以下を四捨五入

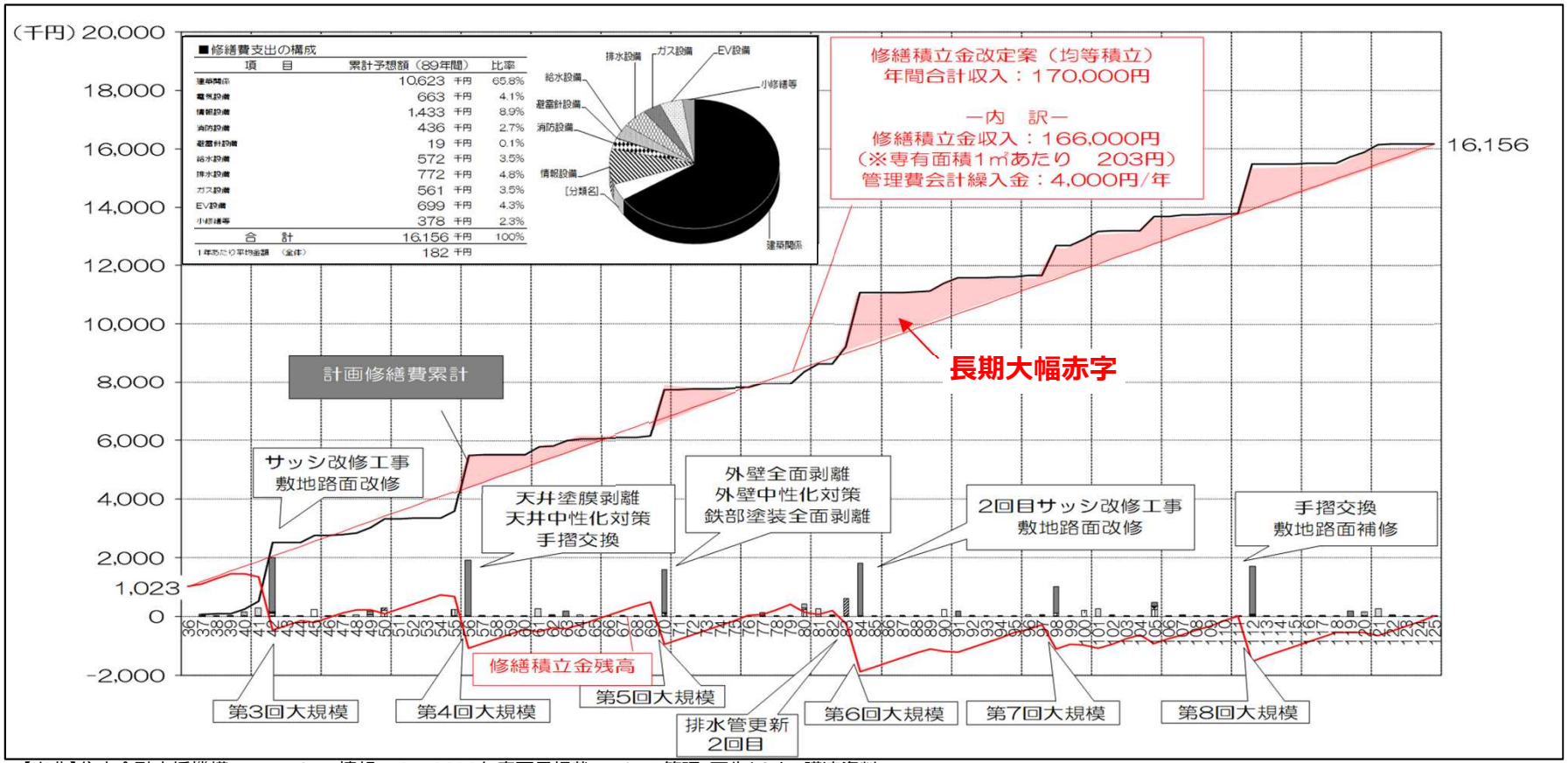
【出典】住宅金融支援機構「これまでの募集結果及び募集結果分析」

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）」

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）	○

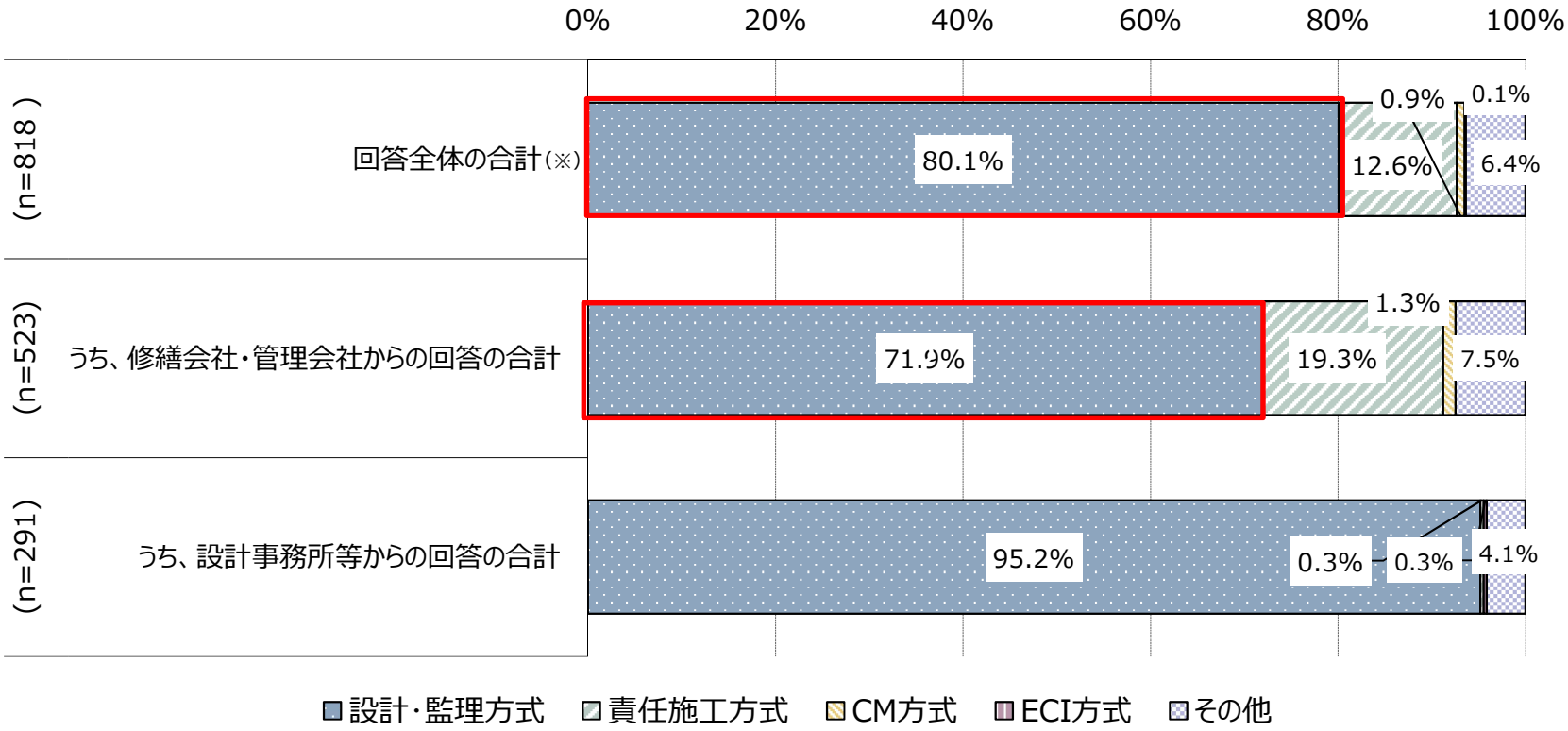
【出典】改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル

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

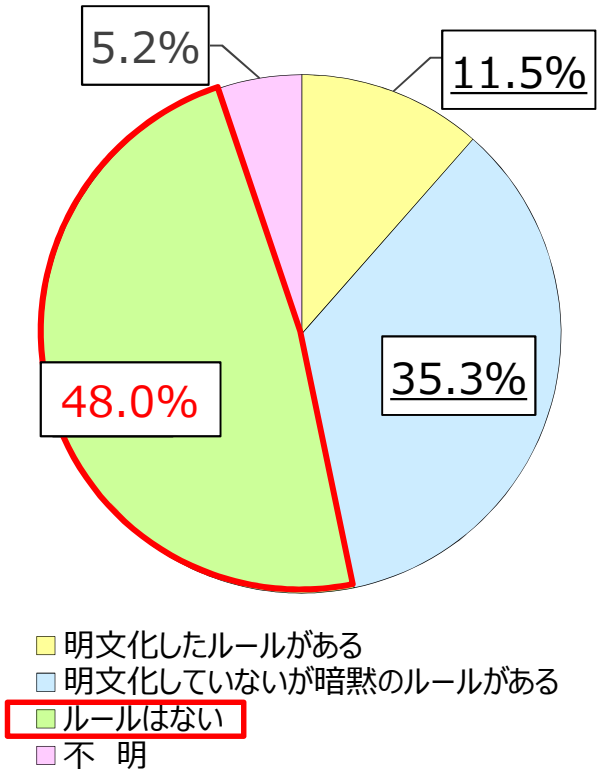
【出典】「令和３年度マンション大規模修繕工事に関する実態調査」より国土交通省作成

管理組合における大規模修繕工事発注にあたってのルール等

○ 管理組合における大規模修繕工事の発注・業者選定のルールを定めていない管理組合は約半数。
○ また、「ルールがある（「明文化していないが暗黙のルールがある」及び「明文化したルールがある」）」と回答した管理組合では、工事の発注や業者の選定時に「相見積もりを取っている」割合が高くなっている。

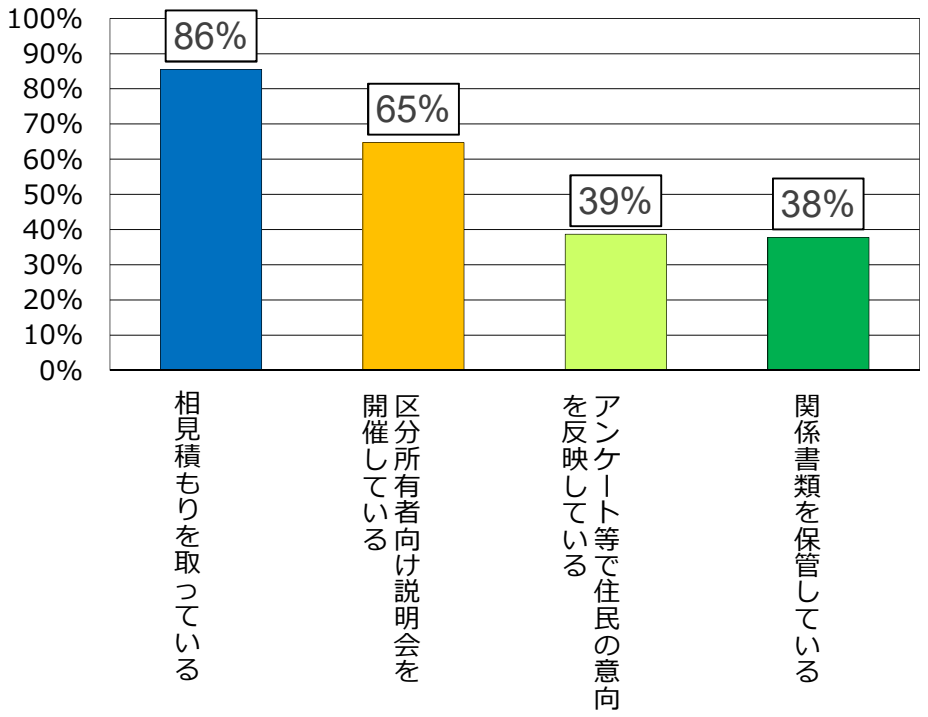
大規模な修繕・改修工事の発注・業者選定に関するルールの有無

n =1,150



「ルールがある」管理組合における工事の発注や業者選定時に実施している内容（重複回答）

n =538



【出典】 平成30年度マンション総合調査

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）」を発出。

○ 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月発出 「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）」**

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
国土建労第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。

■ **利益相反が指摘された事例（通知 別紙１より抜粋）**

- 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。

【出典】通知の掲載ページ　https://www.mlit.go.jp/common/001230147.pdf

マンションの修繕等に関する無料相談窓口

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）。

マンションの修繕等に関する無料相談窓口

○　（公財）マンション管理センターでは、管理組合の役員や組合員等から長期修繕計画の内容や見直し、修繕工事のすすめ方等に関する相談を受け付け（2021年度の「長期修繕計画の内容や見直し」、「修繕工事のすすめ方」に関する相談件数は約320件）　。

○　（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターでは、住宅のリフォーム等に関する相談を受け付け（2021年度の共同住宅等（持ち家）のリフォーム相談件数は約1,860件）。

【出典】マンション管理センター「当センターへの相談の概要（令和３年度）について」、住宅リフォーム・紛争処理支援センター「住宅相談統計年報2022」

■ マンション管理センターの相談事例：修繕工事のすすめ方

○施工会社の選定

（相談内容）

施工会社はどのように選定すればよいですか。

（回答）

見積合せ方式による選定方法の例を紹介します。複数の施工会社に工事見積を依頼する時には、（略）見積金額を比較しようとする場合は、共通の見積条件を設定する必要があります。具体には、事前に**建物・設備の調査・診断によって建物の劣化状況を正しく把握**した上で修繕設計を行ない、見積を依頼する施工会社（候補者）に対し、資料を提示する必要があります。この場合、候補者を一同に集めて現場説明会を行う方法も有効です。

■ 住宅リフォーム・紛争処理支援センターの相談事例：設計コンサルタントの選定

○設計コンサルタントの選定

（相談内容）

RC造分譲マンションの修繕委員で、今後2回目の大規模修繕工事を予定している。**前回の大規模修繕工事では、設計コンサルタントに対して4社コンペを行い、1社を選定して修繕工事を行った。**結果的にすべてがうまくいって満足いく結果になった。今回も前回のコンサルタントに一任して計画を進めようとしたところ、他の修繕委員からもっと安価な**他のコンサルタントを検討をする意見が出された。今後どのように計画を進めていけばいいか。**

（回答）

前回と同様に、**コンペで進めること**を勧める。また、前回のコンサルタントに他のコンサルも加えてコンペを行うことも選択肢であろう。**重要なことは、コンサルタントや施工業者を選定する際の透明性**だと思われる。**区分所有者全員に対して、透明性を保って丁寧な説明をしながら進めること**で、トラブルを避けられると思われる。住まいるダイヤルでは、大規模修繕工事に関する見積チェックサービスもあり、必要な際は再架電されたい。

【出典】マンション管理センターHP及び住宅リフォーム・紛争処理支援センター相談事例より国土交通省作成

リフォーム見積チェックサービスの概要

○ （公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターにおいては、契約前の見積書等の送付を受け、その内容をチェックするサービスを実施（2010年より実施。無料）。

○ 大規模修繕工事の契約を予定している管理組合からの見積書等も対象。

■ 相談の内容

原則として契約前の見積書に記載されている数量や単価などをチェック。
（契約後のトラブル相談等については、必要に応じて専門家相談を案内）

■ 見積書や図面の送付

希望に応じて、見積書や図面などの送付を受け、資料からわかる範囲でチェック。相談者が見積書を適切に判断するための助言と情報の提供。

＜主な相談内容＞

○ 単価の合計金額は適正か　○ 工事内容・工事項目は適切か

＜主な助言内容＞

○ 現場確認の実施状況　○ 工事範囲や工事内容の確認ポイント
○ 適正な数量の拾われ方か　○ 材料等の仕様が明示されているか
○ 材料等の市場価格データ　等

＜マンション専有部分の改修工事における助言例＞

- 工事費が全て一式計上であり、事業者に明細を求めることを助言
- リフォーム工事の要望を明確にし、希望予算内のプラン作成や希望するグレードの商品であることを確認することを助言
- 工事の出来高に照らして合理的な支払いになるよう、事業者と打合せをすることを助言
- 図面作成のための契約書の詳細について事業者に確認することを助言
- 他の事業者から相見積りをとり、比較検討することを助言

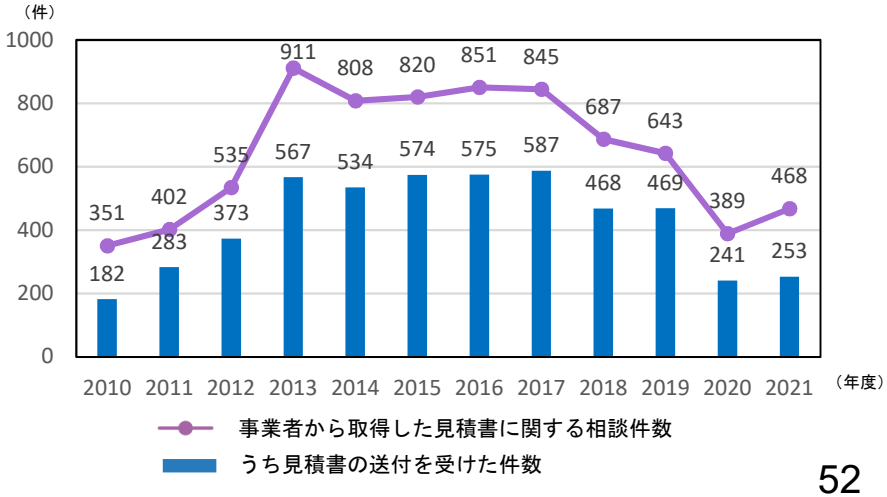
■利用できる方

消費者等

■情報提供ホームページ

財団ホームページで具体的な事例等について掲載
https://www.chord.or.jp/case/reform_estimate_check/index.html

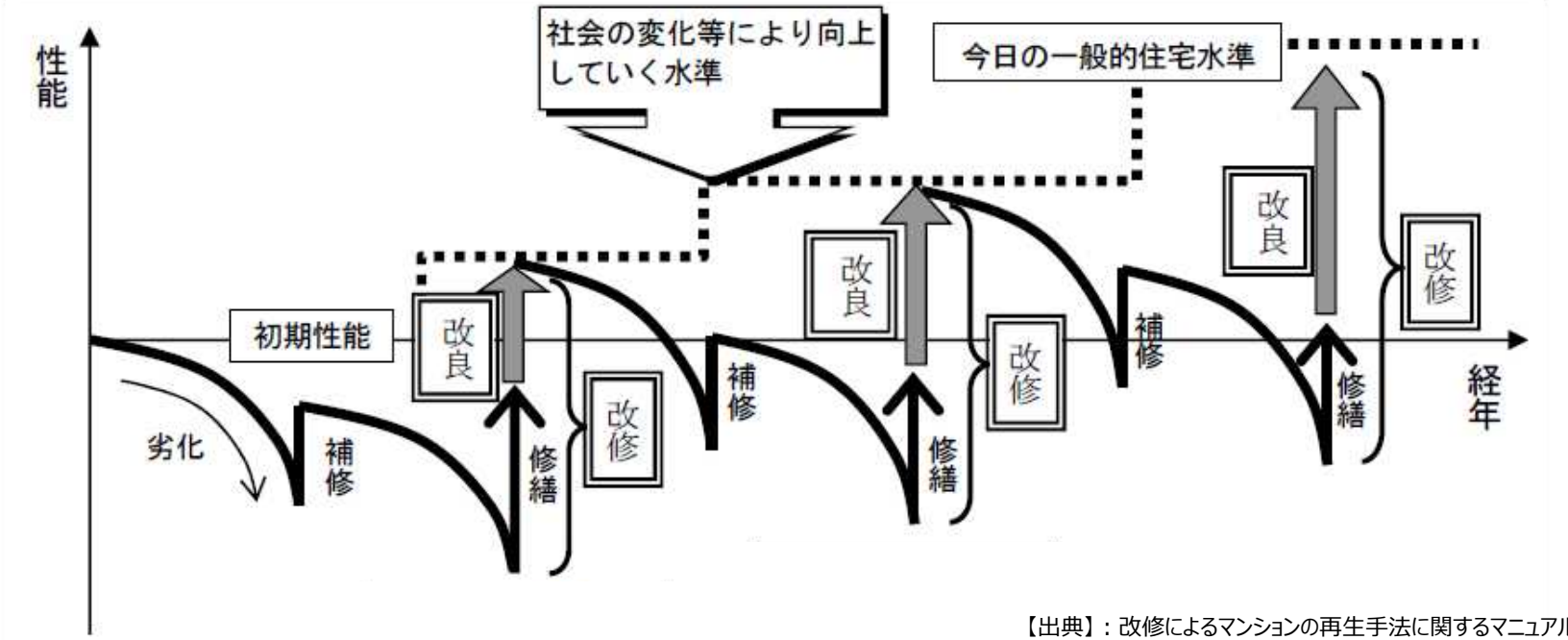
【見積チェックサービスの件数】



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

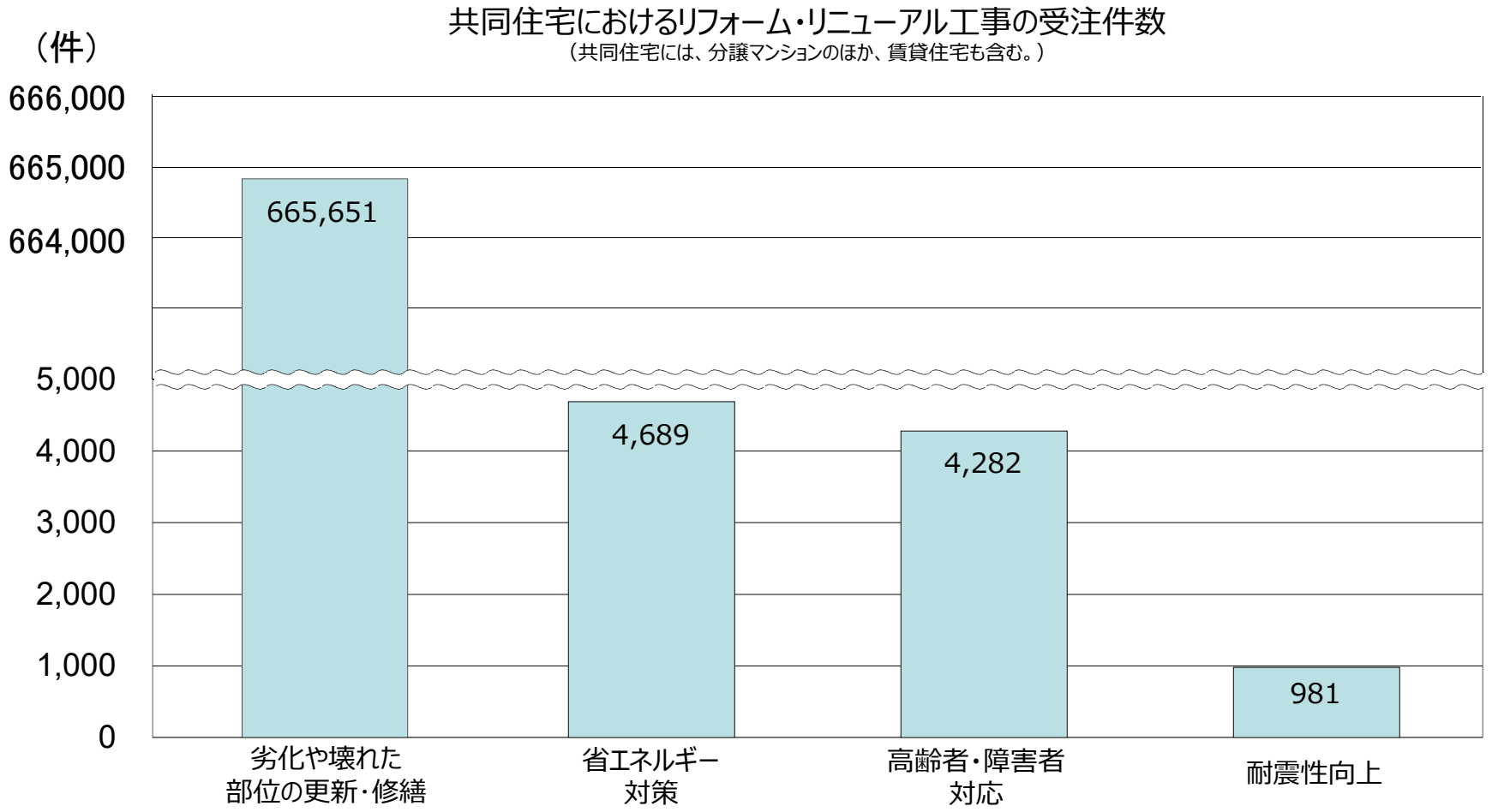


【出典】：改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル

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。



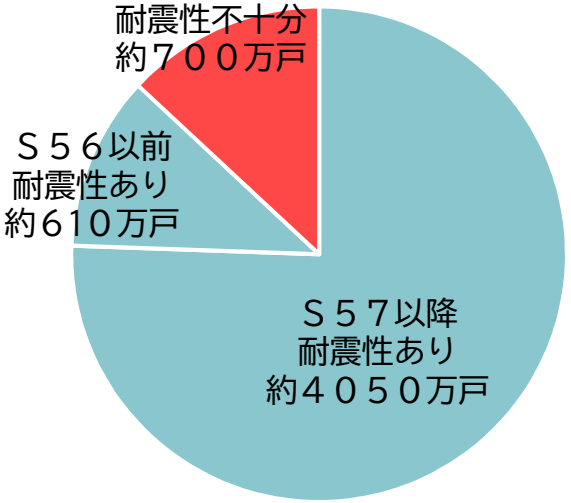
【出典】令和３年建築物リフォーム・リニューアル調査をもとに、国土交通省作成

共同住宅の耐震化の状況

○ 国土交通省の推計によると、共同住宅※ストック約2,490万戸のうち、昭和56年以前の旧耐震基準で建設されたものは約410万戸であり、このうち約140万戸が耐震性不十分の状況となっている。

※　共同住宅には、分譲マンションのほか、賃貸住宅も含む。

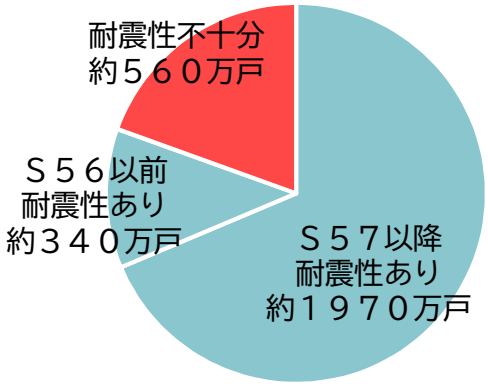
現状値：平成３０年



耐震化率　約８７％

総戸数　約５３６０万戸
耐震性あり　約４６６０万戸

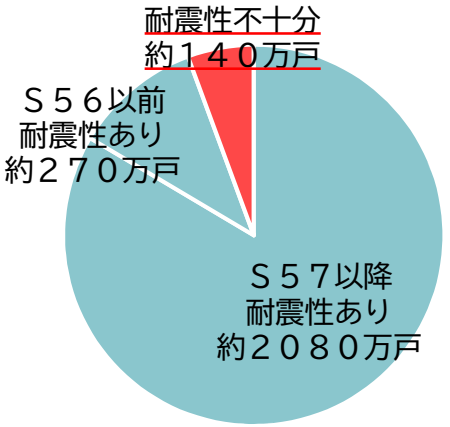
戸建て住宅



耐震化率　約８１％

総戸数　約２８８０万戸
耐震性あり　約２３２０万戸

共同住宅



耐震化率　約９４％

総戸数　約２４９０万戸
耐震性あり　約２３５０万戸

※ 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】総務省「住宅・土地統計調査」をもとに、国土交通省推計。

耐震改修における決議要件の緩和

○ 2013年の耐震改修促進法の改正により、区分所有建物の管理者等による申請にもとづき、所管行政庁が耐震改修を行う必要がある旨の認定した区分所有建物にあっては、特別決議を要する耐震改修であっても、普通決議で実施することが可能となった。

耐震改修促進法第25条に基づく、 耐震改修を行う必要がある旨の認定実績（2022年３月末時点） ※　改正耐震改修促進法第２５条の施行は、2013年11月25日	**１３件**

（参考）建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成７年法律第23号）（抄）

（区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定）

第二十五条　耐震診断が行われた区分所有建築物（二以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）第二条第二項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）が存する建築物をいう。以下同じ。）の管理者等（同法第二十五条第一項の規定により選任された管理者（管理者がないときは、同法第三十四条の規定による集会において指定された区分所有者）又は同法第四十九条第一項の規定により置かれた理事をいう。）は、国土交通省令で定めるところにより、所管行政庁に対し、当該区分所有建築物について耐震改修を行う必要がある旨の認定を申請することができる。

2　所管行政庁は、前項の申請があった場合において、当該申請に係る区分所有建築物が地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認めるときは、その旨の認定をすることができる。

3　前項の認定を受けた区分所有建築物（以下「要耐震改修認定建築物」という。）の耐震改修が建物の区分所有等に関する法律第十七条第一項に規定する共用部分の変更に該当する場合における同項の規定の適用については、同項中「区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議」とあるのは「集会の決議」とし、同項ただし書の規定は、適用しない。

耐震性不足のマンションの耐震改修に係る措置

合意形成の円滑化

○ 耐震改修の必要性の認定を受けた区分所有建築物（マンション等）について、大規模な耐震改修を行おうとする場合の決議要件を緩和。
（耐震改修促進法による区分所有法の特例：３／４以上→過半数）

建築基準法の特例

○ 耐震改修計画の認定を受けたマンションに係る特例措置

- 既存不適格建築物の制限の緩和（工事後も既存不適格と取り扱う）
- 耐火建築物に係る制限の緩和（耐火被覆をせずに鉄板を巻き付ける等の工法を認める）
- 容積率・建ぺい率の特例
- 建築確認の特例（計画の認定をもって建築確認があったものとみなす）

＜認定対象となる改修計画の例＞

※ 認定を受けた改修計画であれば、増築部分についての容積率・建ぺい率の規定を緩和。

財政支援

○ マンションの耐震改修・建替え等に対し手厚く支援。
（マンション：国と地方で１／３ ←戸建て住宅：同23%）

○ 要安全確認計画記載建築物は建築物耐震対策緊急促進事業により重点的に支援
（国２／５・地方１／３）

相談窓口

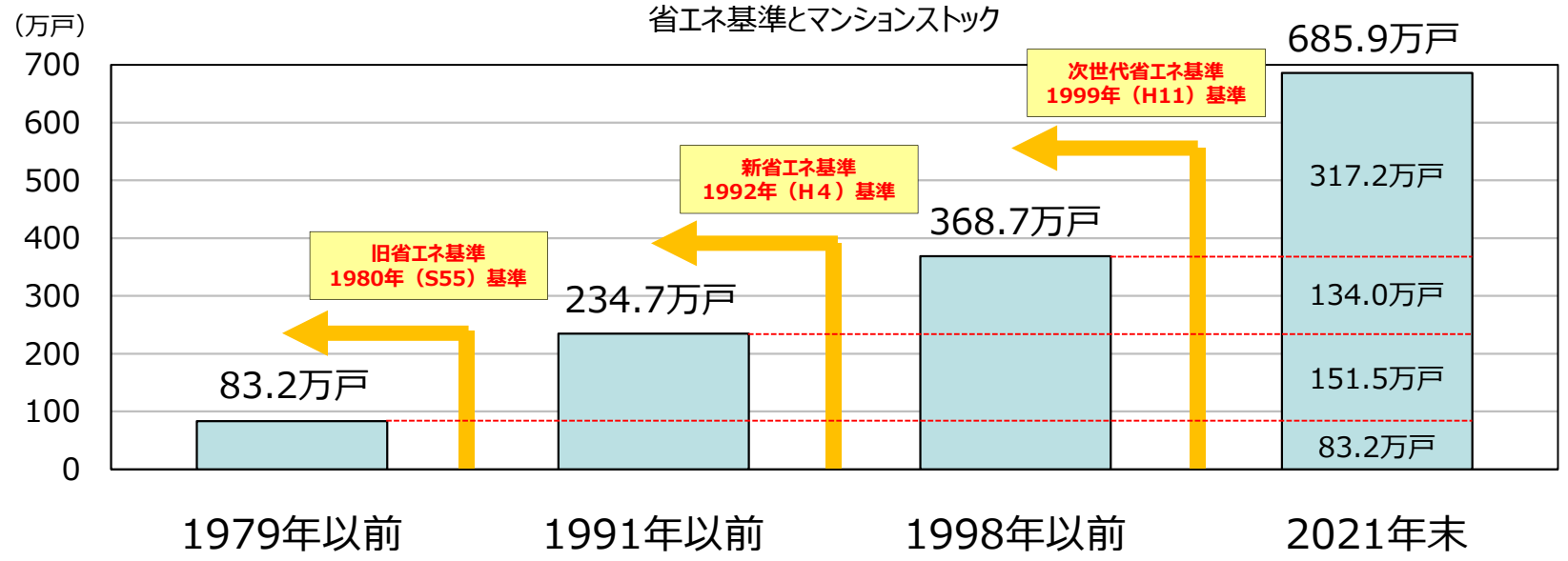
○ 耐震診断・耐震改修に関し、全国の建築関係団体で相談窓口を設置。（←H25～H28に助成を行い開設）

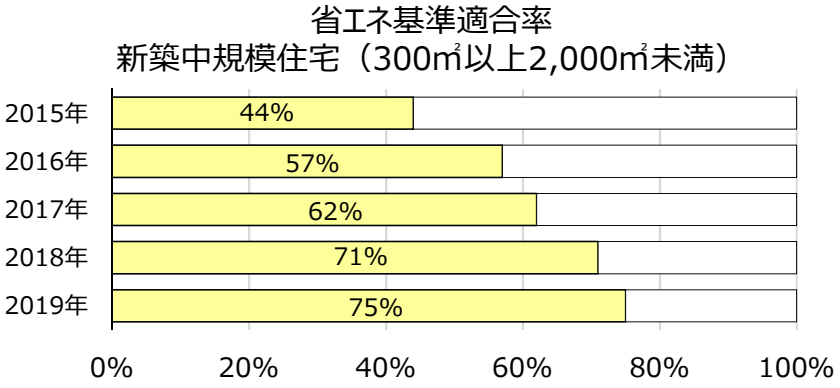
○ 全国の窓口・内容等は耐震改修支援センター（(一財)日本建築防災協会）のホームページで公開。
https://www.kenchiku-bosai.or.jp/srportal/counter/

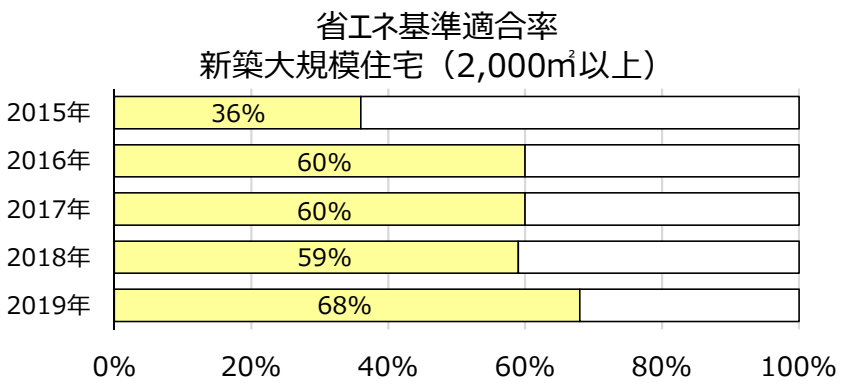
省エネ基準とマンションストック

○ 現在の省エネ基準（1999年（平成11年））より前に供給されたマンションストックは、約370万戸存在。

○ また、近年は、新築の共同住宅の省エネ基準適合率は上昇傾向にあるものの、1999年以降に建築されたマンション（約320万戸）においても省エネ基準に適合していないマンションが多く存在している。







※「今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方（第三次答申）及び建築基準制度のあり方（第４次答申）について」参考資料より抜粋

省エネ基準に適合させるために必要な追加的コストの試算例

○ 国土交通省の試算によると、新築の共同住宅において、現行の省エネ基準に適合させるための追加的コストは、建設費用の0.2～0.3%程度となっており、光熱費の低減による追加的コストの回収期間は約15年程度となっている。

○ 既存の共同住宅を改修して省エネ基準に適合させるためには、更なる追加的コストを要すると考えられるが、光熱費の低減により一定の年数の経過により回収が可能であるといった点についても周知を図っていくことが重要。

建物概要	基準適合させるための追加措置※1 ※2	基準適合するための追加的コスト※3	総建設費※4に占める追加的コストの割合	性能向上に伴う光熱費の低減額※5	回収期間
大規模住宅 60戸×70㎡＝4,200㎡の共同住宅	【屋根】（大中規模のみ） ・硬質ｳﾚﾀﾝﾌｫｰﾑ2種2号・30mm → ・硬質ｳﾚﾀﾝﾌｫｰﾑ2種2号・50mm 【天井】（小規模のみ） ・ｸﾞﾗｽｳｰﾙ10K・100mm → ・高性能ｸﾞﾗｽｳｰﾙ16K・155mm 【外壁】（大中規模のみ） ・吹付け硬質A種1H・20mm（大中） → ・吹付け硬質A種1H・40mm 【床】 ・押出法ﾎﾟﾘｽﾁﾚﾝﾌｫｰﾑ保温板3種bA・30mm（大中） → ・押出法ﾎﾟﾘｽﾁﾚﾝﾌｫｰﾑ保温板3種bA・60mm ・A押出法ﾎﾟﾘｽﾁﾚﾝﾌｫｰﾑ1種・50mm（小） → ・A種押出法ﾎﾟﾘｽﾁﾚﾝﾌｫｰﾑ3種・50mm 【土間】（小規模のみ） ・無断熱 → ・A押出法ﾎﾟﾘｽﾁﾚﾝﾌｫｰﾑ1種・15+15mm 【開口部】 ・アルミサッシ ・複層ガラス ※設備は変更なし → ・アルミサッシ ・複層ガラス	**約3万円/戸** （約440円/㎡）	約0.2%	約0.2万円/戸・年	約15年
中規模住宅 9戸×70㎡＝630㎡の共同住宅		**約6万円/戸** （約810円/㎡）	約0.3%	約0.4万円/戸・年	約15年
小規模住宅 120㎡の戸建住宅		**約11万円/戸** （約980円/㎡）	約0.5%	約0.3万円/戸・年	約37年

※1　6地域を想定
※2　仕様は、アンケート調査結果等を踏まえて、部位別の代表的な断熱仕様を設定。
※3　コストについては、積算資料（ポケット版）等より試算
※4　令和元年度住宅着工統計の工事予定額より算定（共同住宅：25万円/㎡（RC造分譲住宅）、戸建住宅：18万円/㎡（木造注文住宅））
※5　WEBプログラムにより算定した二次エネルギー削減量に、小売事業者表示制度の電気料金単価（27円/kWh）、都市ガス単価（180円/㎥）・換算係数（46.05MJ/㎥）を乗じて算定
※6　標準的なエアコンを想定

建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度

○ 改正建築物省エネ法（2022年４年6月公布）により省エネ性能表示制度が強化され、表示事項・表示方法等を告示で定めるとともに、告示に従って表示していないと認める場合、事業者に対する勧告等の措置が可能となった（2024年度施行予定）。

○ 表示ルール等の検討のため、「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度に関する検討会」を開催（2022年11月～ 2023年５月 ）。検討会での議論を踏まえ、2023年6月頃に関連告示の公布・ガイドラインの公表を予定。

建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度に関する検討会

【検討事項】
1．建築物の省エネ性能の表示ルールについて
2．表示制度の施行に向けた環境整備の進め方等について

【委員】　（◎：座長）
秋元　孝之　芝浦工業大学建築学部長・教授
池本　洋一　株式会社リクルート　SUUMO編集長・SUUMOリサーチセンター長
岩崎　直子　独立行政法人国民生活センター　相談情報部　相談第１課長
大森　有理　大森法律事務所　弁護士
熊谷　則一　涼風法律事務所　弁護士
齋藤　卓三　一般財団法人ベターリビング　住宅・建築評価センター　認定・評価部長
◎中城　康彦　明海大学不動産学部教授
中村美紀子　株式会社住環境計画研究所　主席研究員
堀江　隆一　CSRデザイン環境投資顧問株式会社　代表取締役社長

【オブザーバー（関係団体）】
一般社団法人 住宅生産団体連合会
一般社団法人 不動産協会
公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人 全日本不動産協会
一般社団法人 不動産流通経営協会
一般社団法人 全国住宅産業協会
公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会
全国賃貸管理ビジネス協会
公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会
一般社団法人 日本ビルヂング協会連合会
独立行政法人 都市再生機構
不動産情報サイト事業者連絡協議会
一般社団法人 住宅性能評価・表示協会

【日程】
第1回：令和4年11月17日、
第2回：令和4年12月21日
第3回：令和5年2月10日　※とりまとめ
第4回：令和5年5月頃（予定）

【検討会HP】
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000216.html

検討会における議論の内容　※第3回検討会資料（とりまとめ案）より

【基本的な検討の方向性】
✓　消費者等にとって分かりやすく、
✓　販売・賃貸事業者にとって取り組みやすい、
✓　フィージブル（実現可能）な省エネ性能表示の仕組み
を目指し、そのための具体的な表示事項・表示方法等の検討を進める。

【表示すべき事項・表示の方法について】
○消費者等が建築物の省エネ性能を踏まえた物件選択を行うことができるよう、一次エネルギー消費量の性能や断熱性能を多段階に評価した結果を、評価日と併せて表示。
○これらの事項を国が様式を定めるラベルにより表示し、販売・賃貸の広告や、事業者のホームページ等に掲載。

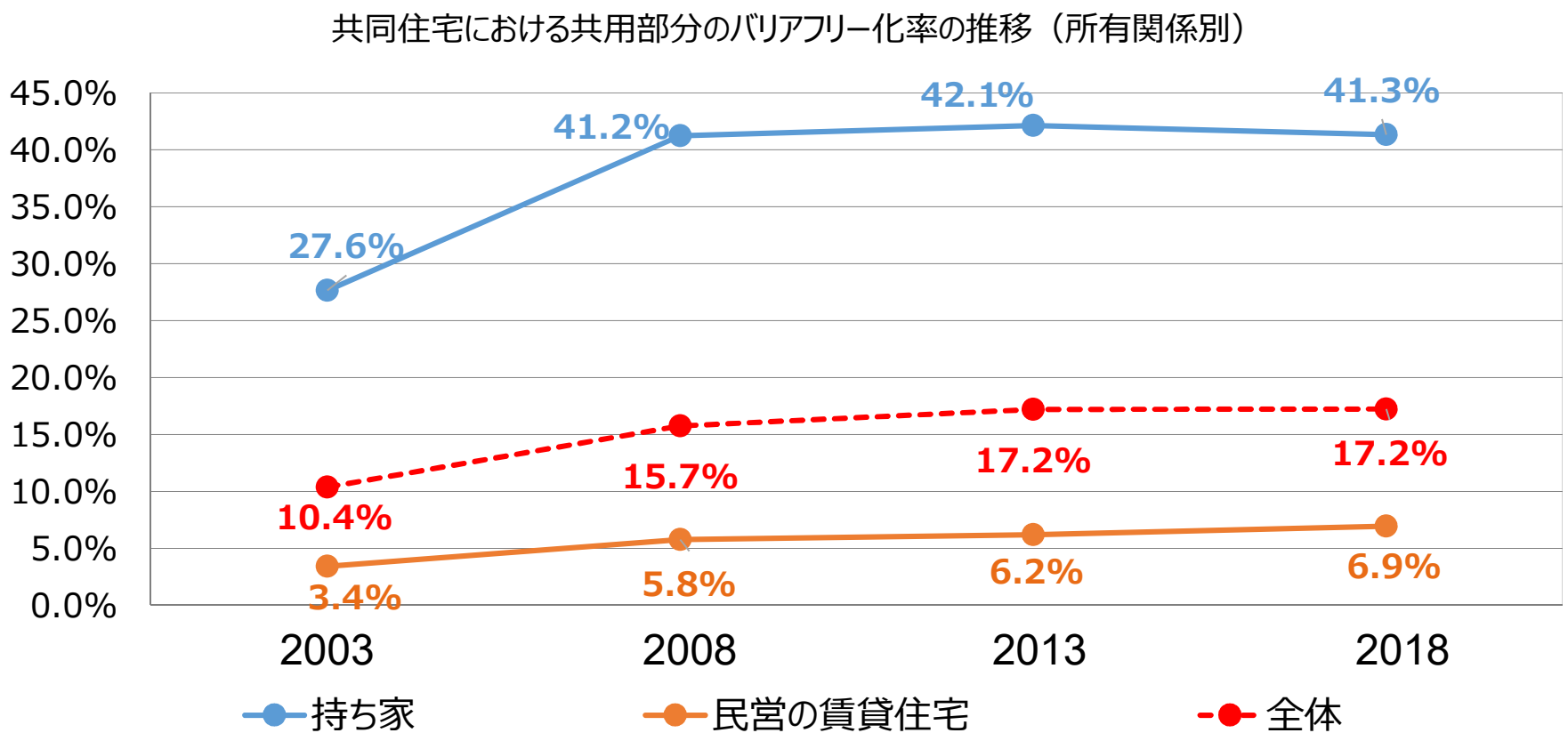
ラベルのイメージ（左：再エネ設備なし、右：再エネ設備あり）

①一次エネルギー消費量の性能の多段階表示（①再エネ自家消費を加味した性能）
②断熱性能の多段階表示
③再エネ利用設備を設置している場合は、その旨　④第三者評価を受けている場合は、その旨
⑤評価年月日

共同住宅のバリアフリー化率の推移

○ 住宅・土地統計調査によると、共同住宅（持ち家）の共用部分のバリアフリー化率※は約４割程度で推移している。

※　道路から玄関まで車いすで通行可能な住宅ストックの比率。



長期修繕計画作成ガイドライン等による性能向上工事の促進

○ 長期修繕計画の標準様式や基本的な考え方と留意点を示した「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」では、建物及び設備の性能を向上させる改修工事を設定する必要性を記載している。

○ また、標準様式においては、耐震、バリアフリー、省エネルギーなどの改良工事についても推定修繕工事項目の１類型として設定し、必要な修繕積立金の確保が図られるようにしている。

ガイドライン・同コメント記載内容（抜粋）

○長期修繕計画の作成の前提条件

- 区分所有者の要望など必要に応じて、**建物及び設備の性能を向上させる改修工事を設定**する。
- 既存マンションの場合、経年に伴う生活様式や社会環境の変化等の社会的な要因などから、**耐震性や断熱性など建物及び設備の性能・機能を新築時の水準から向上させる**ための改修も必要。

○マンションのビジョンの検討

- **特に、耐震性が不足するマンション**は、区分所有者のみならず周辺住民等の生命・身体が脅かされる危険性があることから、（中略）**耐震診断を行うとともに、その結果により耐震改修の実施について検討を行うことが必要**。なお、**耐震改修工事の費用が負担できない**などの理由によりすぐに実施することが困難なときは、**補助及び融資の活用を検討**したり、**推定修繕工事項目として設定した**上で段階的に改修を進めたりすることも考えられる。

○推定修繕工事項目の設定

- 長期修繕計画に建物・設備の**性能・機能を向上させる改修工事の項目を設定して必要な工事費を計上し、 修繕積立金を増額することが必要**です。

○その他の記載内容

- 改修工事（耐震、省エネ、バリアフリー、防犯、情報通信技術）について、関係法令などの参考情報を掲載。

長期修繕計画の標準様式記載内容

（様式第3-2号） 推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容

推定修繕工事項目	対象部位等		工事区分（参考）	修繕周期（参考）	想定している修繕方法等（参考）
Ⅰ 仮設					
19 長期修繕計画作成費用					
①見直し	長期修繕計画の見直しのための点検・調査・診断 長期修繕計画の見直し		5年		
Ⅴ 性能向上工事項目（例）（必要に応じて、Ⅱ建物又はⅢ設備に追加する。）					
(1) 耐震	耐震壁の増設、柱・梁の補強、免震、設備配管の補強、耐震ドアへの交換、エレベーターの着床装置・P波感知装置の設置等		改修	年	
(2) バリアフリー	スロープ、手すりの設置、自動ドアの設置、エレベーターの設置・増設		改修	年	
(3) 省エネルギー	断熱（屋上、外壁、開口部）、昇降機、照明等の設備の制御等		改修	年	
(4) 防犯	照明照度の確保、オートロック、防犯カメラの設置等		改修	年	
(5) その他	・情報通信（インターネット接続環境の整備等） ・給水方式の変更（直結増圧給水方式への変更等） ・電気容量の増量（電灯幹線の増量等） ・利便施設の設置（宅配ボックス等） ・エレベーターの安全性向上（戸開走行防止装置の設置等） ・外部環境（外構、植栽、工作物等の整備）		改修	年	

【出典】「長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」より国土交通省作成

改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル等

○ 改修によるマンションの再生手法について解説した「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」では、省エネ・バリアフリー・耐震工事等の性能向上工事について、マンションの性能・機能を向上させる工事の事例・工法等を紹介している。

省エネ（外窓の交換工事、高効率給湯器等の設置工事）

- 現在の窓サッシを撤去し、省エネ性能がより高い新たな窓サッシ等へ交換（外窓交換（はつり工法））
- 家庭用燃料電池や高効率なヒートポンプ給湯機の設置

バリアフリー（エレベータ設置工事）

- 既設外廊下に着床するエレベーターを設置した事例

耐震（耐震補強工事）

- １階のピロティ部分に鉄骨ブレースによる補強をした事例

（工事前）

（工事中の写真）

【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」及び「こどもエコすまい支援事業・先進的窓リノベ事業・給湯省エネ事業」チラシを基に国土交通省作成。

省エネ改修工事にあたって合意形成を工夫した事例

○ 省エネ改修工事の実施にあたって、補助金の活用や区分所有者の理解を深めるために工事内容や費用対効果の情報提供等、管理組合内の合意形成を進める工夫が行われている事例がある。

	多摩市における団地型マンションの例	横浜市における団地型マンションの例
工事内容	• 外壁等及び開口部の断熱改修 • 照明LED化	• 外壁等及び開口部の断熱改修 • 照明LED化 • 太陽光発電
マンションの概要	• 平成5年竣工 • 160戸	• 昭和46年竣工 • 422戸（省エネ改修工事を行った４団地の戸数）
背景課題	• 断熱性能が悪く、居住者から結露についての意見が出ていた。	• 断熱仕様ではなく、結露等が課題となっていた。
改修工事の実施に向けた取組(工夫)	• マンションを超長期に利用していくというビジョンを組合員の間で共有。その前提に基づいて団地全体の環境整備を推進し、その一環として外断熱改修を含む各種省エネ改修を実施することが、区分所有者から理解を得る要因となった。 • 工事の検討にあたっての課題、費用対効果、公平性、予算など、理事会が伝えておくべき情報や、区分所有者が知りたいと思う情報を広報誌を活用して周知。 • 必要に応じて説明会を開催し、区分所有者の理解を深める。	• 一級建築士やデベロッパーによる勉強会や近隣のマンションの外断熱改修事例の見学会の開催、広報の配布（月１回）による周知を実施。 • 工事内容の検討にあたり、居住者アンケートを実施。最も要望の多かった結露防止対策として、外壁及び屋上外断熱改修を決定。 • 工事現場の見学会を開催し、団地内の１住戸を借上げ、団地内の共用利用室として使用。利用者が断熱改修の効果を体感。
改修工事後の効果	• 団地全体の電気代が大幅に減少。	• 断熱改修のおかげで結露は減り、冬は暖かくなり日差しが入るときは暖房がいらなくなったという意見が寄せられた。

【出典】令和３年度マンション管理適正化・再生推進事業

マンションの改修工事に係る関係事業者の意見

○ 修繕工事業者・設計コンサルタント等（約10社）からのご意見を国土交通省においてまとめたもの。
※ 省エネや防災関係工事を中心にマンションにおける改良工事の実態をヒアリング

【省エネ工事について】

- 工事としては、サッシの取替、玄関扉の交換、外断熱工事（屋上や外壁）だが、外断熱工事は費用面でのハードルが高く、サッシの交換がメイン。外断熱工事は屋上の防水工事と併せて断熱工事をするケースがある。
- ３回目や４回目の大規模修繕工事を控えている高経年マンションで話が出てくることが多い。高経年マンションが増えると、窓やドアの改修は今後数がでてくると思うが、積立金が不足するなかではなかなか進まないのが現状である。
- 省エネ工事は、電気料金が安くなるなどのメリットが伝えやすい改修工事であり、コンサルとしては省エネ改修も積極的に提案していきたいが、補助金があったとしても他に優先したい工事があり、省エネ工事まで届かない管理組合が多い。
- 管理組合の関心に地域性がある（寒冷地は断熱性について関心があるが、非寒冷地はあまり気にしていない）。

【防災関係工事（耐震工事含む）】

- 東日本大震災の際に東北のマンションを担当していたが、その時でも耐震補強工事に対する関心が薄かった実感がある。コストが高いことや、バルコニーなどの共用部分にブレースがつくことを嫌がる傾向があるのではないかと思う。
- 旧耐震の物件は大規模修繕工事の際に耐震性不足が議論になるが、診断や構造計算にも費用がかかり、実際に耐震補強を実施する場合も追加で費用がかかるとなると手が出なくなってしまう。
- 集会室を防災拠点にする工事を進めている団地もあるが、災害の発生や被害の状況など未確定であるものに対して費用をかけることについて、合意形成が図りにくいのではないかと感じている。

【その他改修工事】

- 築30年の内装設備は陳腐化がひどい（特に銅管が用いられている水回り）。これらのマンションの改修工事を進めていく必要がある。高経年マンションでは年金生活者も多く居住しているが、補助金や借り入れをしやすくする措置が必要ではないか。
- 共用部分と専有部分の配管工事は一体的に行っている事例について、スラブ下配管の場合は、漏水すると他の区分所有者に被害があることも併せて助言している。

【出典】2021年度ヒアリング結果より国土交通省作成

マンションにおけるEV用充電器の導入の現状

○ 2050カーボンニュートラルの実現に向け、経済産業省を中心とした関係省庁において「グリーン成長戦略」が策定（2021年６月）されており、電気自動車を含む電動車の普及目標に加え、充電器の設置についても目標が設定されているところ。

○ マンションに設置されたEV充電器は全国で約4000基となっており（2022年時点。民間調査による）、普及が遅れているとの指摘がある。

■グリーン成長戦略（自動車・充電インフラ）概要

電動化の目標

✓ **2035年までに**、乗用車新車販売で**電動車100%**を実現

※電動車＝EV（電気自動車）、FCV（燃料電池自動車）、PHEV（プラグインハイブリッド）、HV（ハイブリッド）

インフラ整備の目標

✓ 公共用の急速充電器３万基を含む**充電インフラを15万基**設置（遅くとも2030年までにガソリン車並みの利便性を実現）

✓ 充電インフラの普及促進や規制緩和等により、最適な配置やビジネス性の向上を進めるとともに、充電設備の普及が遅れている**集合住宅に対する導入を促進**

○マンションのEV用充電器設置基数の現状

マンションにおける
EV用充電器設置基数：
約4,000基※
（前年比約５倍）

※民間調査会社（富士経済）による調査。2022年時点

▶ マンションにおけるEV用充電器設置基数は増加傾向にあるものの、さらなる導入促進が必要。

マンションにおけるEV用充電器の設置にかかる議論

○ マンションにおけるEV用充電器の設置については、「再生可能エネルギー等に関する規制等の総点検タスクフォース」から提言があったところ。（2022年11月）

○ マンション居住者にEVが普及することは、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、当該マンションの災害への強靭性（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。

※マンションに設置されている非常用電源は、備蓄燃料に限りがあり、災害時のエレベーター稼働は限定的となるとの指摘がある。

○ 一方で、ＥＶ用充電器はマンションの共用部分に設置されることが通例であり、管理組合として管理する設備となることから、設置にあたっての費用や維持管理に要する費用、実際に充電に要した電気代の費用負担のほか、万が一故障や事故が場合の管理責任の所在など、管理組合で事後的にトラブルが生じないように設置を行う必要がある。

■ **カーボンニュートラルに向けたEV普及のための充電器の整備についての提言（第24回　再生可能エネルギー等に関する規制等の総点検タスクフォース（2022年11月11日））（抄）**

Ⅲ：課題と必要な措置（各論）

２．設置場所別の課題

⑵基礎充電について

課題②：既設の集合住宅や月極駐車場への充電器の設置の容易化

集合住宅の区分所有者が EV 用充電設備の設置を希望した際に、全額当該設置者負担とする場合は必ず設置が認められるように（管理組合が拒否できないように）、法務省、国土交通省、経済産業省において連携し、諸外国の事例も参考としながら、関係法令等の見直しを含めて検討し、必要な措置を講ずること

既存マンションにおけるEV用充電器設置の促進

○ 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

既存マンションにおけるEV用充電器設置の促進

○ 民間団体では、マンションにおけるEV充電器の設置の参考となるよう導入マニュアルを作成しており、費用負担の方法ごとのメリット・デメリットや、充電器設置にあたって必要となるコスト、駐車場細則の記載例などを整理して記載している。

■ **既存の分譲マンションへの電気自動車充電設備導入マニュアル（作成：一般社団法人 マンション計画修繕施工協会）（抄）**

[費用負担の方法ごとのメリット・デメリット]

	電力量単位での従量課金	充電時間又は充電回数での従量課金	駐車料金に定額を上乗せしての課金
主なメリット	受益者負担の関係が明確。	受益者負担の関係がある程度明確。	料金徴収は、駐車場料金の徴収と同じ方法で容易に実施可。
主なデメリット	専用の電力計の設置など、料金徴収をするための体制・設備に多額の費用を要する。	充電実績の記録装置の導入など、料金徴収をするための体制・設備に費用を要する。	走行距離が少ない者も、多い者と同じ料金を負担しなければならない。

[普通充電設備の設置モデルケース]

	モデルケース①	モデルケース②		モデルケース③
電源供給元	共用部分電盤	共用部分電盤		特別措置利用　低圧受電
電源	単相200V	単相200V		単相200V
普通充電器の種類	壁付けタイプ	壁付けタイプ		壁付けタイプ＋ポール
	コンセントタイプ　3kW	a.コンセントタイプ　3kW	b.ケーブル付普通充電器　6kW	コンセントタイプ　3kW
設置台数	1台	4台	2台	10台
電源供給方法	既存分電盤から供給	既存分電盤から供給		近隣電柱等から引込・供給
配線・配管距離	約20m（露出）	約30m（露出）		約60m（埋設）
工事費用	約46万円	約121万円	約193万円	約1192万円

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）＞

	条件	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
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）

＜大規模マンション（2,000㎡以上）＞

	整備対象	実装基準	配管等整備基準
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
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）	
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）	

拡充

機械式駐車場の場合、**上限を拡充**

□ 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、**本協議会に参加する充電事業者に依頼する調査・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**電気料金（基本料金）を支援**	都内マンション管理組合

【出典】第２回マンション充電設備普及促進に向けた連携協議会における東京都発表資料より

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
・41区画の平置き駐車場に充電コンセントを設置。 ・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。 ・１住戸あたりの負担額は、単純計算（350万円÷総戸数39戸）で**約９万円/戸**	・５区画の平置き駐車場にEVコンセントを設置。 ・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。 ・１住戸あたりの負担額は、単純計算（32万円÷総戸数21戸）で**約1.5万円/戸**

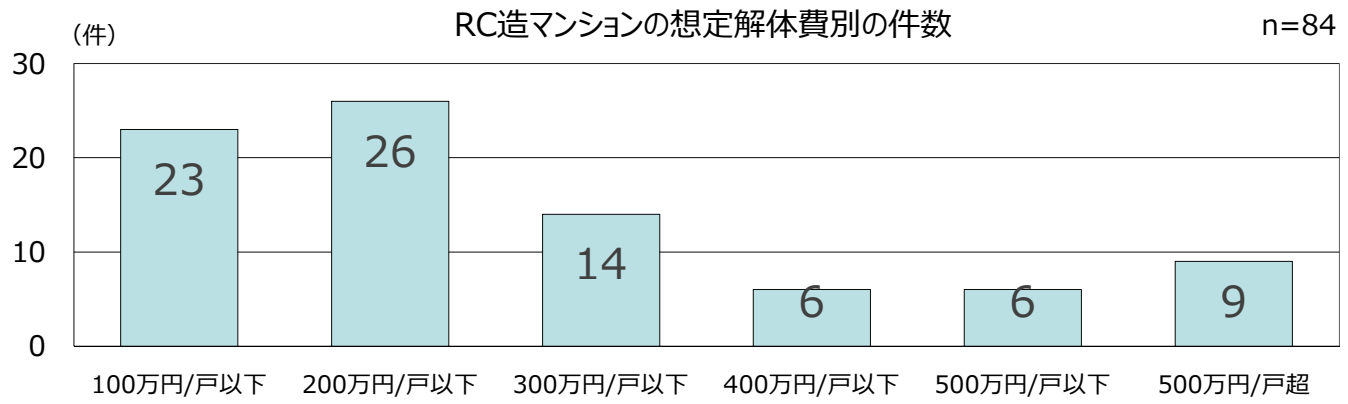
【出典】「既存マンションに電気自動車（EV）用充電設備を新設　その導入ポイントと注意点」（平賀功一）より抜粋

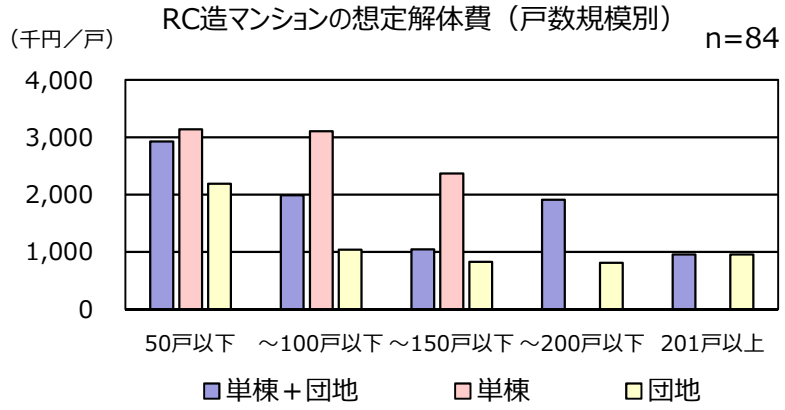
マンションの想定解体費について

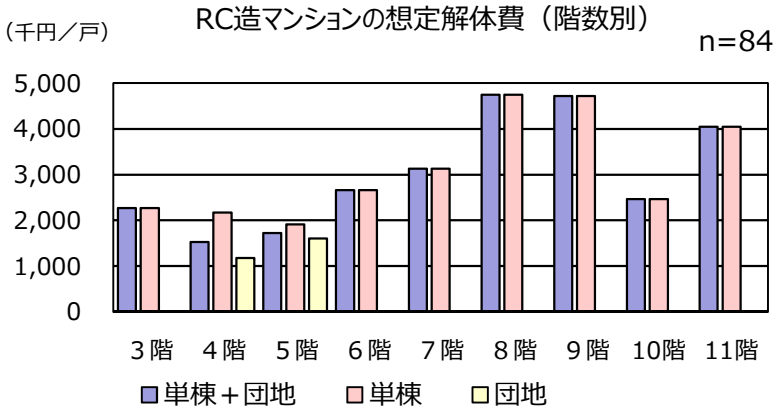
■ マンションの想定解体費について（事例分析）

※ 国土交通省が把握しているマンション建替円滑化法に基づく建替え事例について、事業計画中の「建物除却費」をもとに分析。

サンプル数（RC造）	８４事例
全体平均（戸あたり）	2,305千円
中央値（戸あたり）	1,783千円
単棟平均（戸あたり）（n=47）	3,111千円
団地平均（戸あたり）（n=37）	1,281千円







【出典】：国土交通省調査（2022.10）

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り組みの例

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。

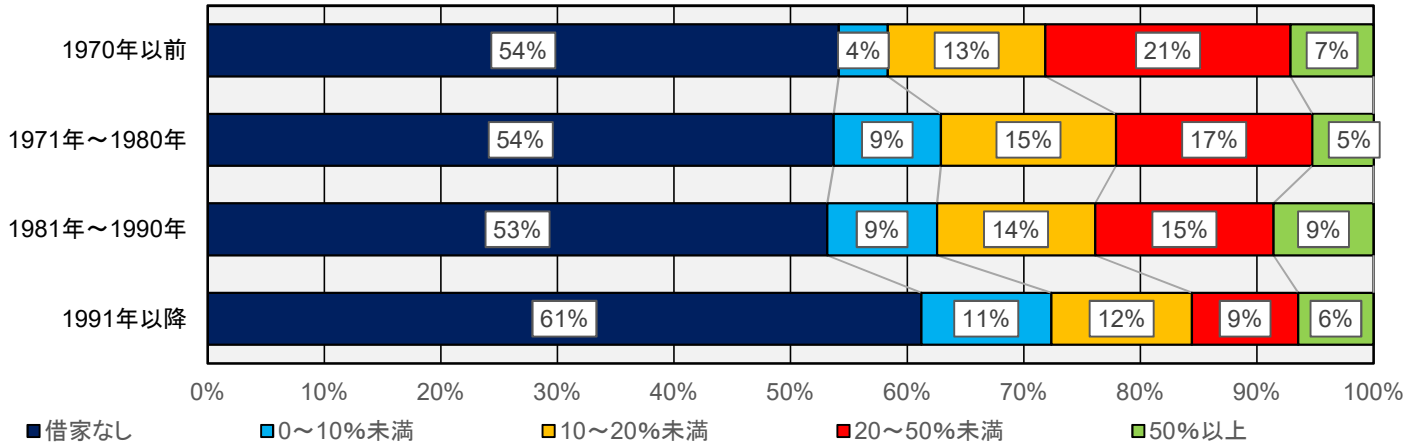
（参考）想定解体費に応じた戸あたり・月あたりの必要積立額のイメージ

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）

区分所有者の非居住化の進行

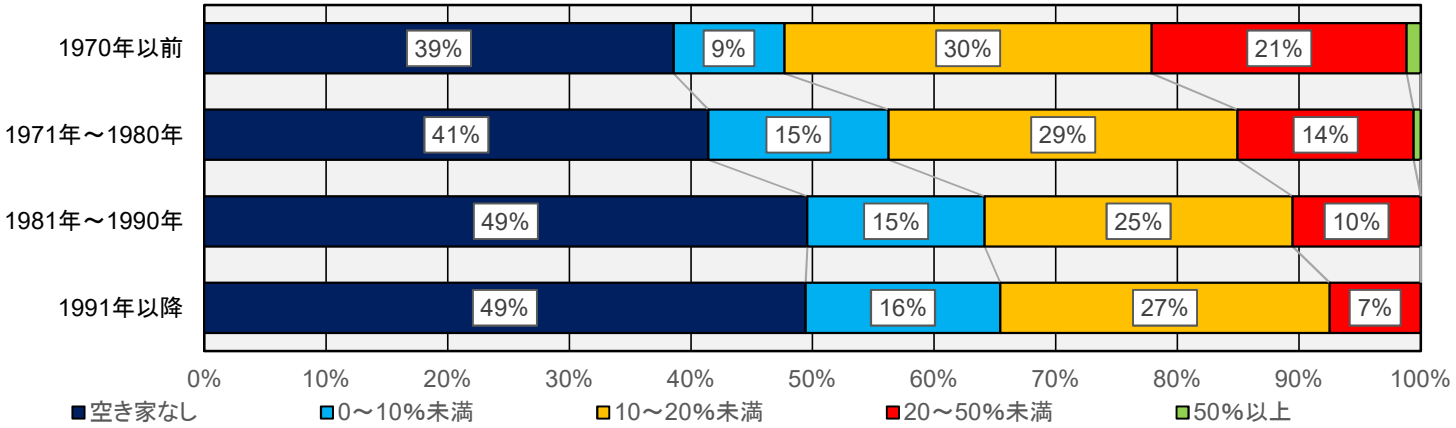
○ 高経年マンションほど、区分所有者の非居住化（賃貸・空き住戸化）が進行している。

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

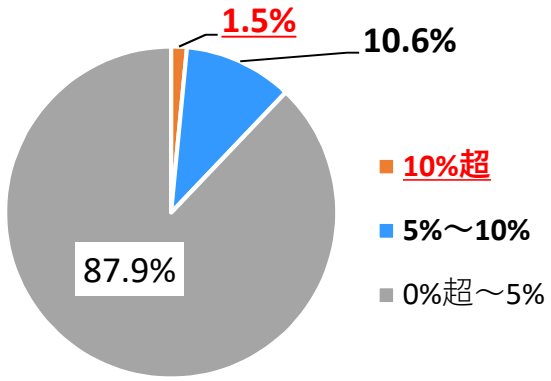
所在等不明区分所有者の発注

○ 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）
２６戸(人)／５０戸(人)（５２%）→ 45戸(人)のうち26戸(人)による賛成が必要／５０戸(人)（５８%）

■特別決議（通常）
３８戸(人)／５０戸(人)（７６%）→ 45戸(人)のうち38戸(人)による賛成が必要／５０戸(人)（８４%）

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）
２６戸(人)／５０戸(人)（５２%）→ 40戸(人)のうち26戸(人)による賛成が必要／５０戸(人)（６５%）

■特別決議（通常）
３８戸(人)／５０戸(人)（７６%）→ 40戸(人)のうち38戸(人)による賛成が必要／５０戸(人)（９５%）※

※　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。

空き住戸の存在がマンション管理に与える影響

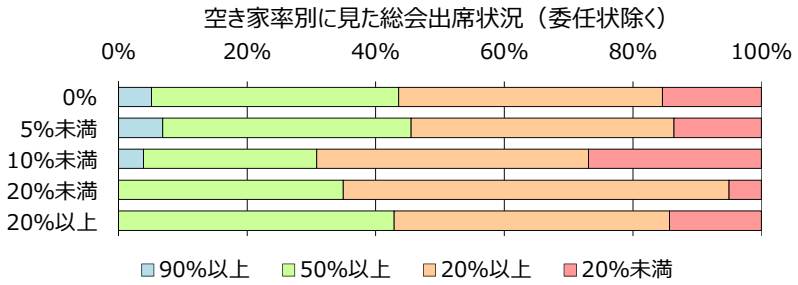
「マンションの空き家の管理上の課題と対応」斎藤広子（マンション学第55号より）

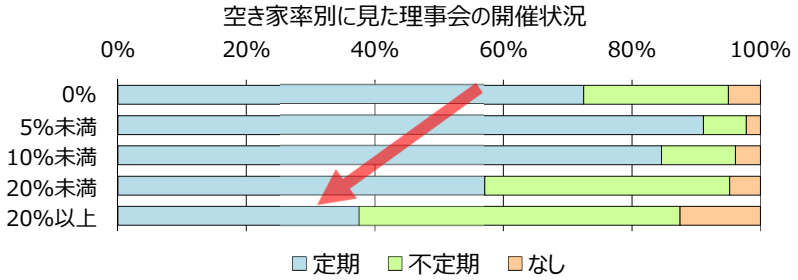
○ 所有者の不在の状態に注目し、横浜市を例にとり、空き家による管理運営への影響をみていきたい。空き家化の進行は管理組合の運営に明らかに影響を与えている。

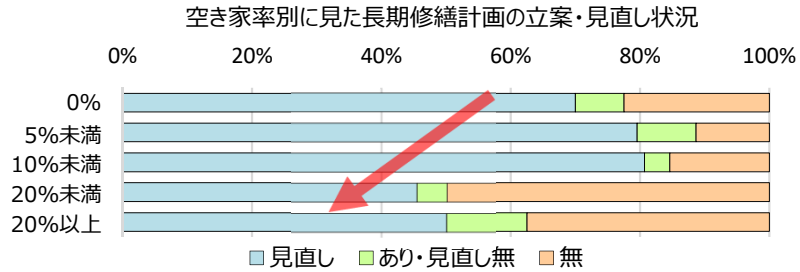
○ 空き家率が高いと、総会への実質的な参加が減り、理事会の開催状況も「不定期」や「無」が多く、長期修繕計画の立案や見直しへの取り組みが少なくなり、修繕積立金の積立状況が不十分である率が高くなっている。

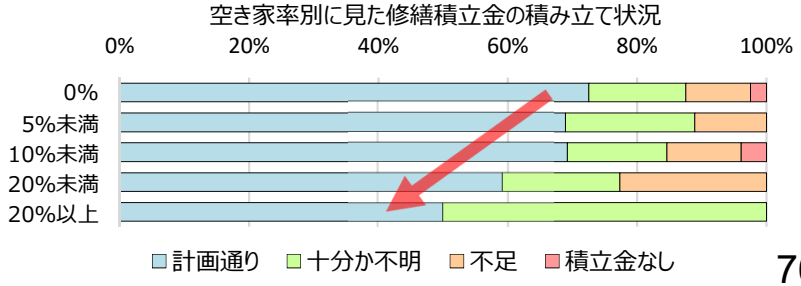
○ 調査結果から概観すると、空き家問題は、空き家率が５％未満であれば日常的にも長期的にも問題が生じにくく、空き家が一定以上に進むと深刻となる。

ステージⅠ（空き家率10%未満） • 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
ステージⅡ（空き家率10%超） • 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
ステージⅢ（空き家率20%以上） • 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
ステージⅣ（大幅な空き家化の進行） • 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





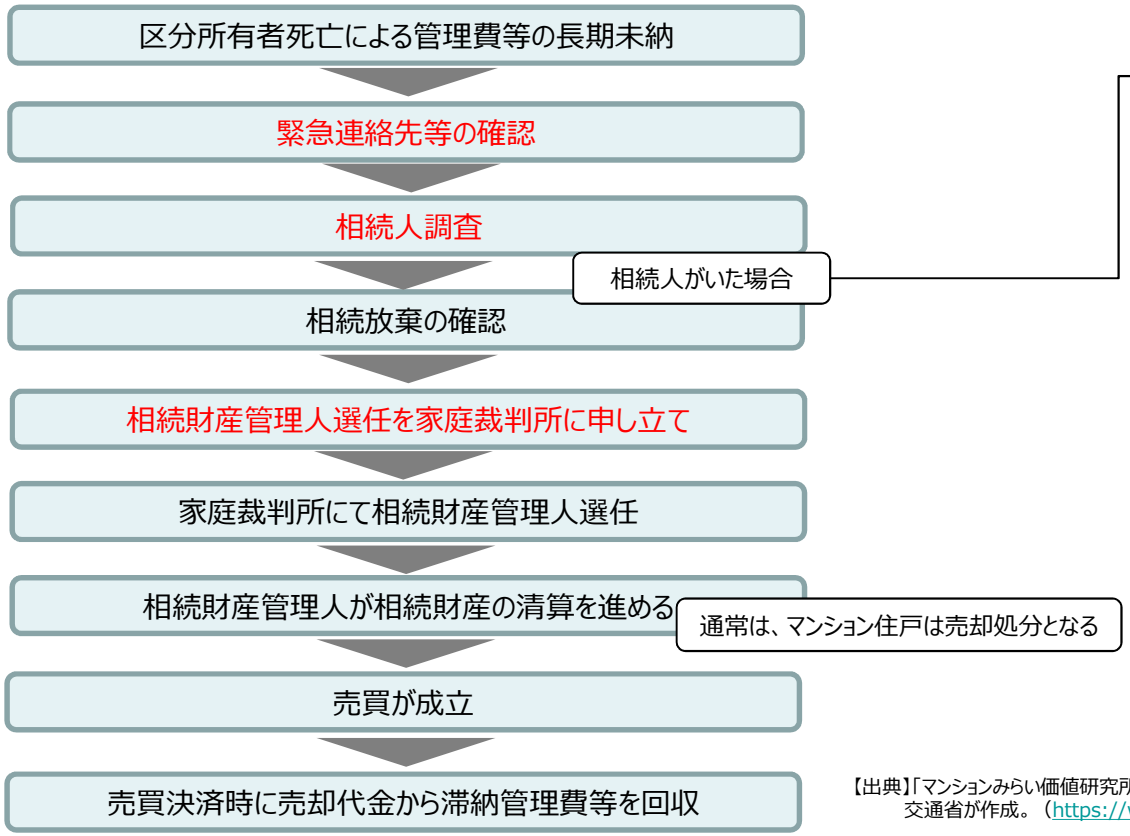




管理組合による相続人調査及び相続財産管理人の選任の流れ

○ 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）

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

■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）

「管理組合のためのマンションの空き住戸対応マニュアル」

○ (公財)マンション管理センターでは、マンションの空き住戸が発生した場合の問題とその対応策をまとめた「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(2022年２月)」を作成しており、セミナーや、メールマガジン等を通じて周知を進めている。

空き住戸により発生する管理上の問題点	管理組合としての対応方策
①緊急時の対応の問題 • 火災や漏水事故等の対応が遅れ、被害が拡大するなど	• 空き住戸になる場合は、緊急時の連絡先を管理組合に届け出てもらう • 緊急時に管理組合が立ち入ることができるよう、予め鍵を預かっておく
②長期的に住戸が管理されないことによる問題 • 設備点検などのために必要な住戸内への立ち入りが困難に • 専用使用権のある共用部分（ベランダなど）への管理が適切になされず、周辺への悪影響やマンション全体の資産価値に影響 • 専用部分の管理が適切になされないことによる問題の発生（配水管が長期間使われずに腐食・劣化が進むなど）	• 点検・工事のための立ち入りに際し、立ち会える者を予め選定しておいてもらう • 防犯、空き家の通風、通水、巡回等を行う空き家管理サービスを活用（専門業者や地域の宅建業者のほか、管理業者が個別契約でサービスを提供している例もある）
③管理組合運営上の問題 • 役員資格に居住要件を課している場合、役員の候補者が狭まる • 空き住戸の区分所有者が通知を受ける場所を連絡していない場合、情報の周知が行われない • 組合運営に関する情報がはいってこないことなどにより、組合運営への関心が低下し、総会決議が困難に	• 空き家の所有者でも役員になれるよう、居住要件を廃止する • 空き住戸所有者が役員になれない場合、役員就任を免除する代わりに協力金の負担を求める • 役員の辞退の有無に関わらず、不在組合員であるという理由で協力金を徴収（管理費等の割増）
④管理費の滞納 • 滞納の場合、徴収のために多大の手間が発生することも	• 登記事項証明書などの入手により所在を確認できる場合がある。弁護士等への依頼や、不在者財産管理人の選任申し立て • 所在が明らかな場合、通常の滞納者と変わらない対応（支払督促、少額訴訟等） • 所在が不明な場合は、必要な手続きを取ることで通常訴訟や先取特権に基づく競売の申し立てが可能。
⑤その他 • 治安上の不安の問題や、防災訓練などのコミュニティ活動が充分に行われなくなる問題、建物全体が管理不全状態になるおそれ	

空き住戸を発生させないための対応策

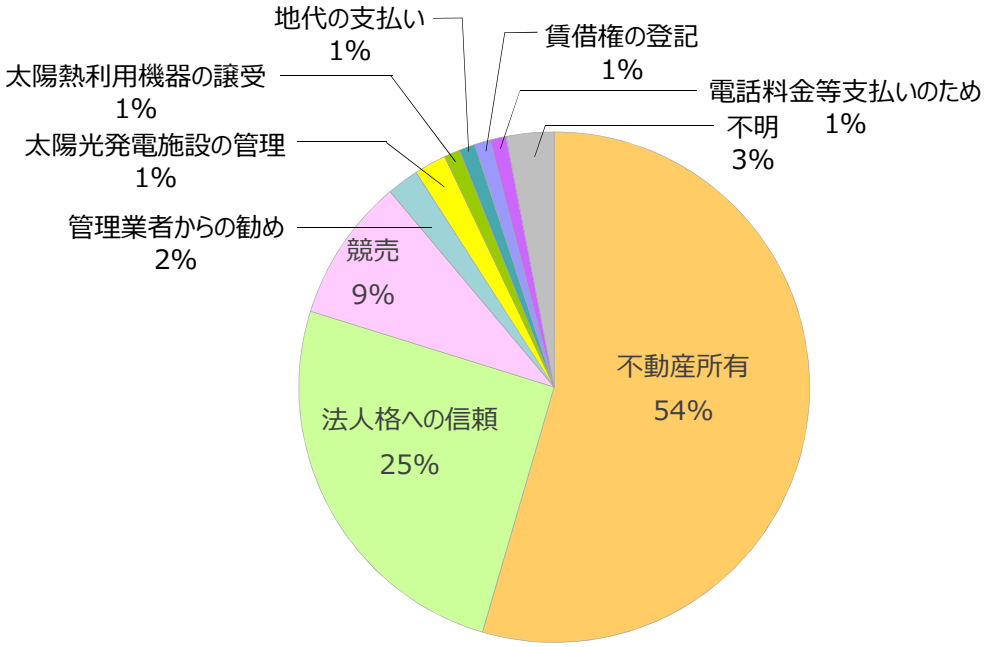
① 住宅としての価値の向上（共用部分の改修工事など）
② 利用用途の拡大（賃貸住宅利用や居住用途以外（老人福祉施設・保育所・リモートオフィスなど）への転用も検討）
③ 区分所有者に対する空家の利用・処分に必要な知識等の助言
④ 相続発生の事前対策（推定相続人の事前届け出、リバースモーゲージやリースバックの活用）

管理組合法人による財産取得

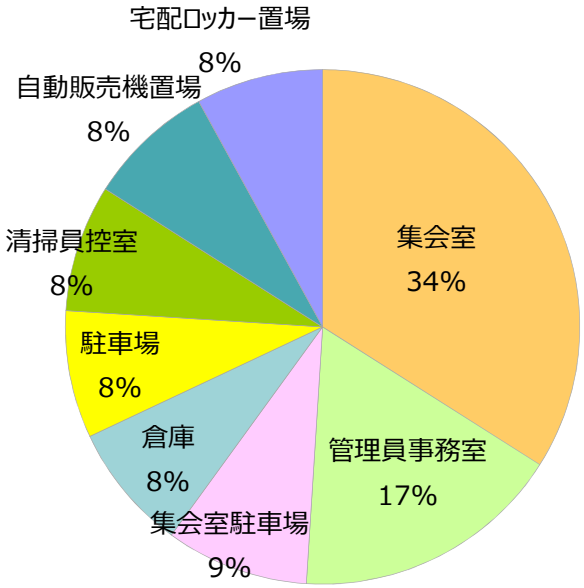
○ 民間企業の調査によると、管理組合が法人化する理由の多くは「不動産所有」となっている。
○ このうち、建物を管理組合法人が取得した場合の利用用途としては、「集会室」「管理事務室」の割合が高く、他には「倉庫」や「宅配ロッカー置場」として利用されているケースもある。

大和ライフネクストが受託管理しているマンション（3,884組合（2019年9月現在））のうち、マンション管理組合法人である69件について分析。

法人化決議の理由



取得した建物の利用方法



【出典】マンションみらい価値研究所「管理組合法人の現状」（2019年12月2日）をもとに国土交通省が作成。

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
築年、戸数、空き住戸の面積	• 昭和38年 • 72戸 • 約50㎡	• 昭和37年 • 80戸 • 約50㎡	• 昭和45年 • 110戸 • 約55㎡
法人化のきっかけ	• 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）	• 空き住戸を購入するため	• 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）
空き住戸を取得した理由	• 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 • 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	• 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 • 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	• 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 • 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
理事会・総会での合意状況	• 集会室はあって当然という状況だったため、反対はなし	• 取得した住戸を何に使うのか、という意見があり揉めた • もともと集会室がなく意思疎通が図れていなかったため、説得に苦労した	• 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
取得後の使用状況	• 総会や理事会等のために使用	• 総会や理事会等のために使用 • 集会室の取得により、議論が活発になった	• 理事会等のために、週２回ほど使用
他の空き住戸の取得予定	• 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	• 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	• 他の住戸を購入する予定はない

【出典】地方公共団体・住宅金融支援機構による管理組合法人へのヒアリング結果をもとに国土交通省が作成

「よこはま団地再生コンソーシアム」によるマンションの空き住戸対策

○ 神奈川県、横浜市、住宅供給公社、都市再生機構、住宅金融支援機構からなる「よこはま団地再生コンソーシアム」では、空き住戸対策として、管理組合が空き住戸等を買取り、集会室や備蓄倉庫等に活用する取組を支援。

■ よこはま団地再生コンソーシアムの取組

分譲マンションの空き住戸対策と建替合意形成支援

(1) 空き住戸対策として、管理組合が空き住戸を取得し集会室等として活用する場合の支援

ア 背景

- 横浜市内のマンションは、高齢化、老朽化により、管理組合の担い手不足や空き住戸の増加、管理不全など様々な問題が表面化してきており、特に空き住戸の増加は、所有者不明や修繕積立金の延滞等の原因となり、その解消が課題。
- 空き住戸対策では、集会室等がなく住民活動に支障が出ている場合、専有部分を管理組合（法人）が取得し集会室等に改造・用途変更し活用することは住民にとっても有効であり、横浜市内でも数件の実例があり。

イ 支援内容

- 管理組合（法人）が空き住戸等を買取り、集会室や備蓄倉庫等に活用する際に、次の支援を実施。

(ｱ) 取得した空き住戸等を集会室、備蓄倉庫等に改良する際の工事費に対する融資

(ｲ) 空き住戸等の取得に当たって修繕積立金を充当する場合における将来不足する可能性のある大規模修繕工事の資金の相談

【出典】「マンション・団地の再生を支援！～「よこはま団地再生コンソーシアム」による団体再生の推進第二弾～マンション空き住戸対策と建替合意形成支援」」（2018年12月25日横浜市記者発表資料）をもとに国土交通省が作成。

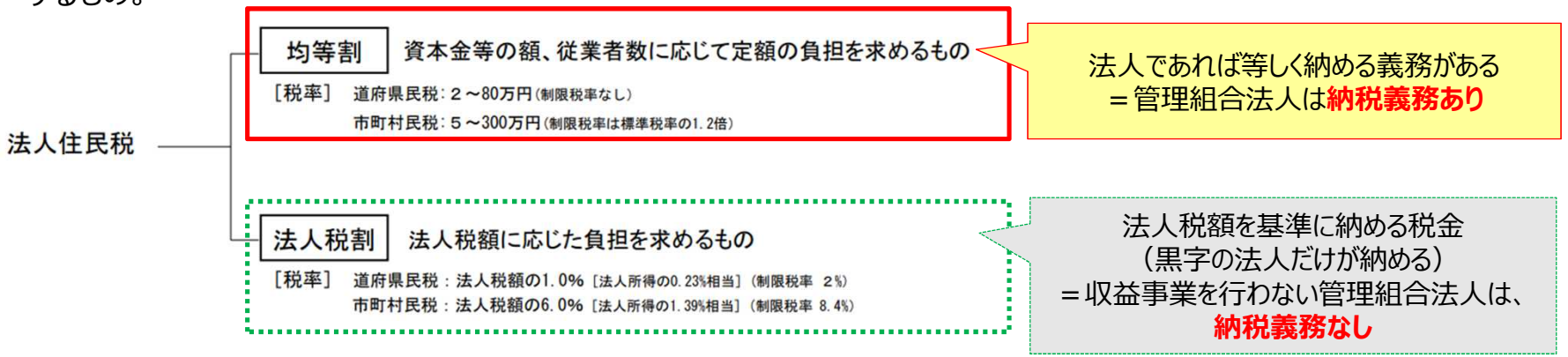
管理組合に課される法人住民税

○ 管理組合が空き住戸を取得するには、管理組合を法人化する必要があると考えられるが、管理組合法人は、法人住民税の均等割について納税義務があり、その支払いが負担となって法人化の障壁となるおそれがあるとの指摘がある。

○ 一方、都道府県・市町村の条例により、法人住民税の均等割に係る管理組合法人の納税義務を免除することが可能。

法人住民税について

- 法人住民税は、地域社会の費用について、その構成員である法人にも、個人と同様幅広く負担を求めるもの。道府県民税と市町村民税があり、事務所等を有する法人に、その事務所等が所在する都道府県及び市町村がそれぞれ課税するもの。



- 最も小規模（区分所有者が50名以下）の管理組合法人の場合、道府県民税は２万円、市町村民税は５万円納める必要があり、合計で年間７万円の負担が生じることとなるが、区分所有者が特に少ないマンションでは納税額が大きな負担となることから、管理組合の法人化の障壁となるおそれがある。

【管理組合法人の均等割についての納税義務を免除している自治体の例】

東京都、大阪府、名古屋市、福岡市、神戸市など

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
• 総会の招集（議事や委任状・議決権行使書等の案内） • 役員の候補者の選定 • 管理費や修繕積立金の徴収	• 設備点検時や漏水事故発生時の専有部分への立入可否の確認 • 災害時の安否確認	• 認知症の区分所有者や単身高齢者が亡くなった場合の対応（相続人調査を含む） • そのほか区分所有者及び居住者の連絡先が不明の場合

※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

マンション標準管理規約（単棟型）（抄）

（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、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧さ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。

マンション標準管理委託契約書（抄）

（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、組合員及び賃借人等の氏名、連絡先（緊急連絡先を含む。）を記載した名簿を整備する。

名簿等に関する標準管理規約の規定

＜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。**

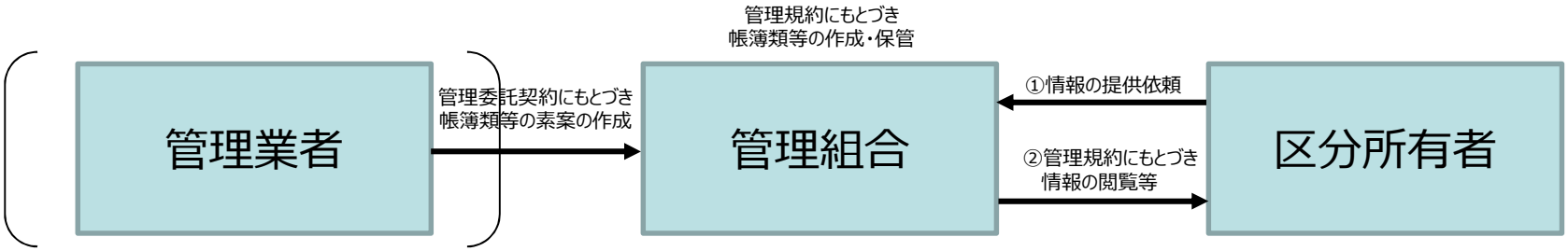
（帳票類等の作成、保管）

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、これらを閲覧させ**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。

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	×	－

マンション標準管理規約等における帳簿類等の作成、保管に関する規定

■ マンション標準管理規約（単棟型）及びマンション標準管理規約（単棟型）コメント（抄）

（議事録の作成、保管等）
第４９条 総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。
２ （略）
３ 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録の閲覧をさせなければならない※１。（略）。
４ 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければな らない。
※1 理事会の議事録についても、組合員等により書面で請求があったときは、閲覧させなければならない。（法第53条第4項）

第49条関係・コメント
① 第３項の「利害関係人」とは、敷地、専有部分に対する担保権者、差押え債権者、賃借人、組合員からの媒介の依頼を受けた宅地建物取引業者等法律上の利害関係がある者をいい、単に事実上利益や不利益を受けたりする者、親族関係にあるだけの者等は対象とはならない。
②～③ 略

（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による 請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。（略）
２ 理事長は、第３２条第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書※2及び同条第六号の修繕等の履歴情報※3を保管し、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、これらを閲覧させなければならない。（略）
３ （略）
※2 設計図書（竣工時の図面、構造計算書、仕様書（仕上げ表を含む）、建築確認通知書、日影協定書、消防関係書類、給排水設備図など）（第32条関係コメント）
※3 修繕等履歴情報（大規模修繕工事等の時期、箇所、費用及び施工者、設備の保守点検、建築基準法第12条の定期調査報告、消防法に基づく法定点検、耐震診断結果、石綿調査結果など）（第32条関係コメント）

第64条関係・コメント
① （略）
② 作成、保管すべき帳票類としては、第６４条第１項に規定するものの他、領収書や請求書、管理委託契約書、修繕工事請負契約書、駐車場使用契約書、保険証券などがある。
③～⑤ （略）

（規約原本等）
第７２条 （略）
２ 規約原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、規約原本の閲覧をさせなければならない。
３ （略）
４ 区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面（以下「規約原本等」という。）並びに現に有効な第18条に基づく使用細則及び第７０条に基づく細則その他の細則の内容を記載した書面の閲覧をさせなければならな い。
５・６ （略）

管理組合の会計書類のイメージ

修繕積立金会計

■ 貸借対照表

勘定科目	当年度	前年度	増減
Ⅰ.資産の部			
現金預金	152,300,862	142,000,862	10,300,000
他会計預け金	120,000	1,280,000	(1,160,000)
未収入金	50,320	-	50,320
資産合計	152,471,182	143,280,862	9,190,320
Ⅱ.負債の部			
未払金	350,000	250,000	100,000
前受金	100,000	200,000	(100,000)
負債合計	450,000	450,000	-
Ⅲ. 正味財産の部			
正味財産	152,021,182	142,830,862	9,190,320
負債及び正味財産合計	152,471,182	143,280,862	9,190,320

■ 収支計算書

勘定科目	予算額	決算額	差異
1 収入の部			
（1）積立金収入			
修繕積立金収入	13,540,640	13,490,320	(50,320)
2 支出の部			
（1）修繕費	5,000,000	4,300,000	(700,000)
当期経常収支差額	8,540,640	9,190,320	649,680

一般会計（管理費）

■ 貸借対照表

勘定科目	当年度	前年度	増減
Ⅰ.資産の部			
現金預金	16,972,000	12,680,000	4,292,000
前払費用	2,050,000	4,150,000	(2,100,000)
資産合計	19,022,000	16,830,000	2,192,000
Ⅱ.負債の部			
前受金	902,000	750,000	152,000
未払金	800,000	780,000	20,000
負債合計	1,702,000	1,530,000	172,000
Ⅲ 正味財産の部			
正味財産	17,320,000	15,300,000	2,020,000
負債及び正味財産合計	19,022,000	16,830,000	2,192,000

■ 収支計算書

勘定科目	予算額	決算額	差異
1 .収入の部			
（1）管理費収入	17,000,000	17,000,000	-
2 .支出の部			
（1）管理委託費	5,040,000	5,040,000	-
（2）清掃業務費	2,310,000	2,200,000	110,000
（3）水道光熱費	……	……	……
支出額合計	15,020,000	14,980,000	40,000
当期剰余金	1,980,000	2,020,000	(40,000)

※ 両会計共に、マンション管理センター「マンション管理組合会計の手引き」と複数事例より作成、一部抜粋。
※ 収支計算書の名称やそれぞれの会計項目は異なる場合がある。

修繕積立金会計について

○ 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

（千円）

区分	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。

管理費会計について

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

会計書類について

○ 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

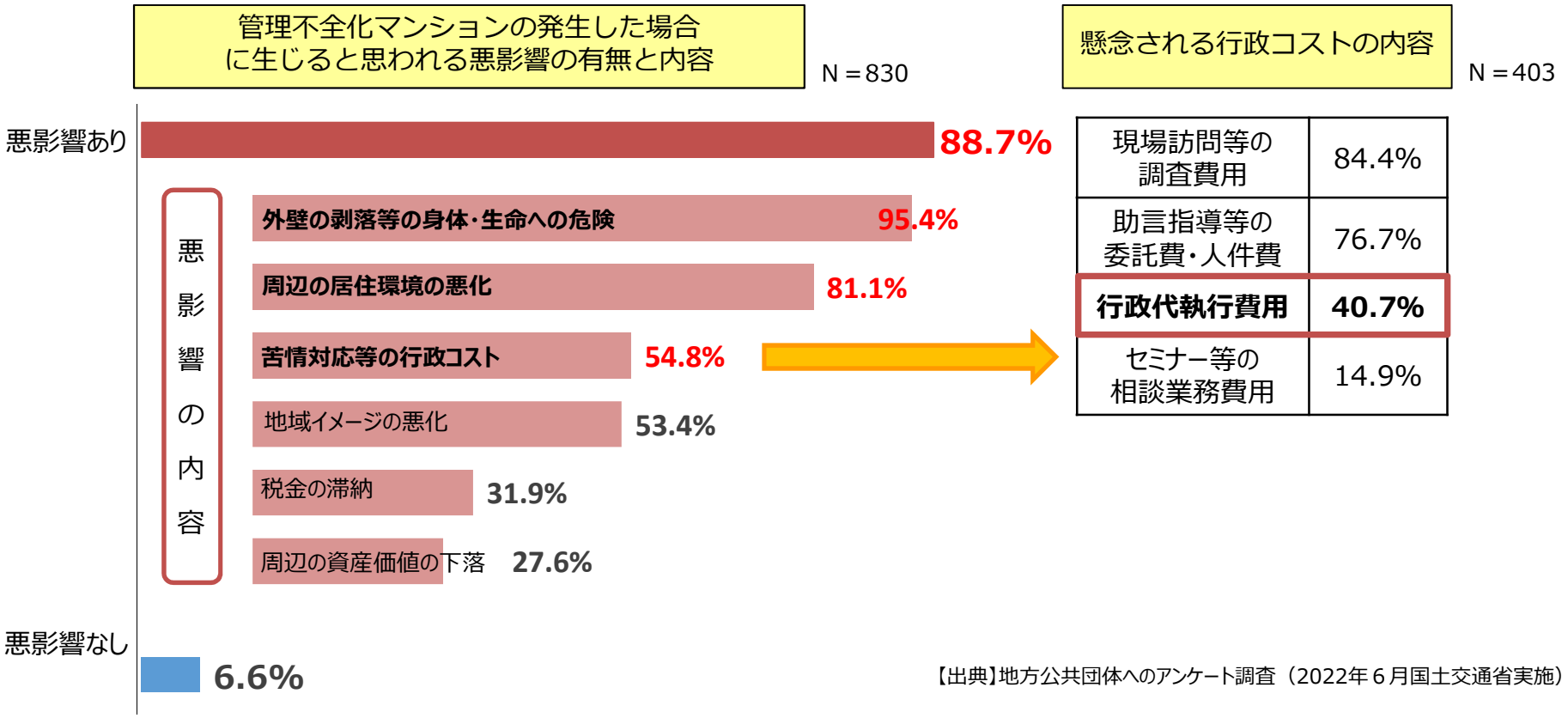
勘定科目	当年度
Ⅰ.資産の部	
現金預金	12,972,000
資産合計	12,972,000

■ 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
前払費用	4,050,000
資産合計	17,022,000

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、今後生じると思われる悪影響として、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。



【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	① 管理組合の有無 ② 管理者等の有無 ③ 管理規約の有無 ④ 年一回以上の総会開催の有無 ⑤ 管理費の有無 ⑥ 修繕積立金の有無 ⑦ 大規模修繕工事実施の有無	① 管理組合による管理運営の有無 ② 総会開催の有無 ③ 理事会開催の有無 ④ 管理規約の有無 ⑤ 修繕積立金の有無 ⑥ 長期修繕計画の作成、見直しの有無 ⑦ 大規模修繕工事実施の有無	① 管理規約がない ② 総会又は理事会が開かれていない ③ 管理費又は修繕積立金を徴収していない ④ 大規模修繕工事を実施していない 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）	① 管理組合がない ② 管理者がいない ③ 総会が開催されていない ④ 管理規約が作成されていない ⑤ 管理費が設定されていない ⑥ 修繕積立金が設定されていない ⑦ 長期修繕計画が作成されていない ⑧ 大規模修繕工事が実施されていない 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	① 総会未開催 ② 管理規約未制定 ③ 管理費・修繕積立金等経理未区分 ④ 長期修繕計画未作成
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 **1,497棟（15.9%）** ※回答数：9,436棟	要支援マンション **265件（28.3%）** ※回答数：936件	要支援マンション **47件（15.6%）**（2011年） →**24件（7.9%）**（2020年） ※回答数(2011年)：302件	要支援マンション **47件（38.5%）** ※回答数：122件	要支援マンション **108件（24.1%）** ※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。

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	○	–	–	–

名古屋市のマンション管理状況届出制度

○ 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

神戸市のマンション管理状況届出制度

○ 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。

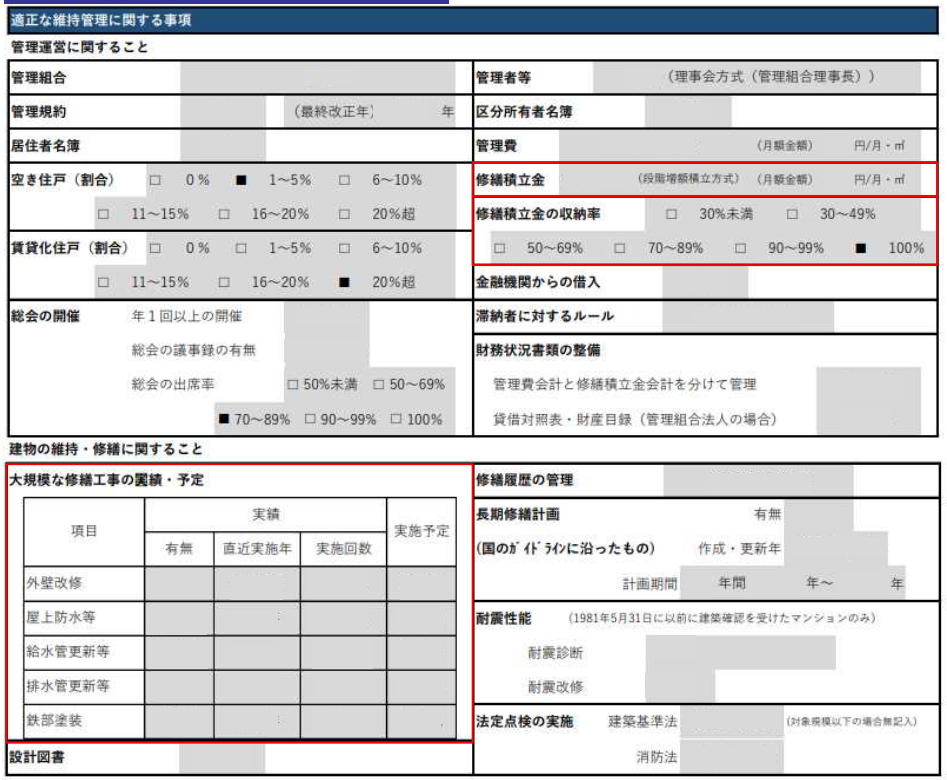
届出制度の概要

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）	□ 0％ ■ 1～5％ □ 6～10％ □ 11～15％ □ 16～20％ □ 20％超	修繕積立金	（段階増額積立方式）（月額金額）　円/月・㎡
		修繕積立金の収納率	□ 30％未満 □ 30～49％ □ 50～69％ □ 70～89％ □ 90～99％ ■ 100％
賃貸化住戸（割合）	□ 0％ □ 1～5％ □ 6～10％ □ 11～15％ □ 16～20％ ■ 20％超	金融機関からの借入	
総会の開催	年１回以上の開催	滞納者に対するルール	
	総会の議事録の有無	財務状況書類の整備	
	総会の出席率 □ 50％未満 □ 50～69％ ■ 70～89％ □ 90～99％ □ 100％		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

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		修繕履歴の管理	
		長期修繕計画（国のｶﾞｲﾄﾞﾗｲﾝに沿ったもの）	有無 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

【出典】神戸市ホームページ　https://www.city.kobe.lg.jp/a01110/kurashi/sumai/jutaku/information/mansionjohokaiji.html

地方公共団体が行う管理適正化に資する取組みに対する国の支援

○ マンション管理適正化・再生推進事業において、地方公共団体や地方公共団体と連携する法人が行う、マンションの管理適正化や再生の推進に資する取組みに対して支援を実施。

○ これまで、マンション管理の実態調査や届出制度の構築、修繕積立金・長期修繕計画の水準の適正化に向けた専門家の派遣等の費用に対して補助を行ってきたが、令和５年度はこれらの取組に加え、実態調査や届出制度において回答のないマンションの管理状況を把握するための調査や、修繕積立金の積立方式を「段階増額積立方式」から「均等積立方式」へ見直すマンションに対する専門家派遣などに対して優先的に支援を行っていく予定。

	管理状況の把握	管理水準の適正化	修繕積立金等の適正化
過年度の取組例	＜神戸市＞（令和２年度採択） • マンション管理状況の把握等のための届出制度及び情報開示制度の構築（令和２年度） • 制度開始にあたり、届出情報を登録するデータベースシステムを整備（令和２年度）	＜横浜市＞（令和元～４年度採択） • 令和元年度の実態調査から把握した要支援マンションを対象に、マンション管理士等の専門家を派遣（令和２～４年度） • アンケート調査に未回答のマンションに対して追加調査を実施（令和２～４年度）	＜名古屋市＞（令和２～４年度採択） • 令和２年度の実態調査から把握した長期修繕計画を作成していないマンションを対象に、マンション管理士を派遣して計画作成を支援（令和３年度及び令和４年度） • 大規模修繕工事が未実施等のマンションへ市職員とマンション管理士が訪問し、助言を実施（令和４年度）
令和5年度の募集内容	• マンション管理適正化推進計画の令和５年度中の作成に向けた区域内のマンション管理の実態調査 • 区域内のマンションの管理状況を把握する制度（届出制度等）や情報開示の検討・実施 • 実態調査や届出制度において回答を得ることができないマンション等に対して、管理状況を把握するために行う外観調査やヒアリング調査	• 管理不全マンション等に対する助言・指導等と併せて実施するプッシュ型支援（専門家派遣等） • 管理に課題のある小規模マンションに対する支援（役員の担い手不足に対応した外部役員派遣等） • 住宅供給公社やNPO法人等との連携によるマンション管理に関する助言・指導や相談体制の整備等（相談窓口等）	• 修繕積立金の積立方式を「段階増額積立方式」から「均等積立方式」へ見直すマンションに対する支援（専門家派遣等） • 将来の解体費用を見据えた長期修繕計画の作成又は見直し等を行うマンションに対する支援（専門家派遣等） • 管理計画認定申請に向けた管理組合の合意形成や長期修繕計画の見直し等を支援する取組

マンション管理適正化推進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

■ 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の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の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)

助言・指導及び勧告を行う場合の判断基準の目安

○ 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しすること

※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

空家法ガイドラインにおける参考基準

○　空家法において助言又は指導等の対象となる「特定空家等」(法第2条第2項)
① 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
② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

➡「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）において、「特定空家等」への該当性を判断する際に参考となる基準を具体的に示している

「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」であるか否かの判断に係る参考基準（抜粋）

1．建築物が著しく保安上危険又は将来そのような状態となることが予見される状態
（２）屋根、外壁等が脱落、飛散等

（ロ）外壁	
全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する	
調査項目の例	・壁体の破損等により貫通する穴が生じている ・外壁の仕上材料が剥離、腐朽又は破損し、下地が露出している ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている
【参考となる考え方】※著しく保安上危険となっている状態 上部の外壁が脱落しそうな状況を確認できる場合　等	

（ニ）屋外階段又はバルコニー	
全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している ・屋外階段、バルコニーが傾斜している
【参考となる考え方】※著しく保安上危険となっている状態 目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合　等	

「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」であるか否かの判断に係る参考基準（抜粋）

(1)建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある

状態の例	• 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている • 排水等の流出による悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている

(2)ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある

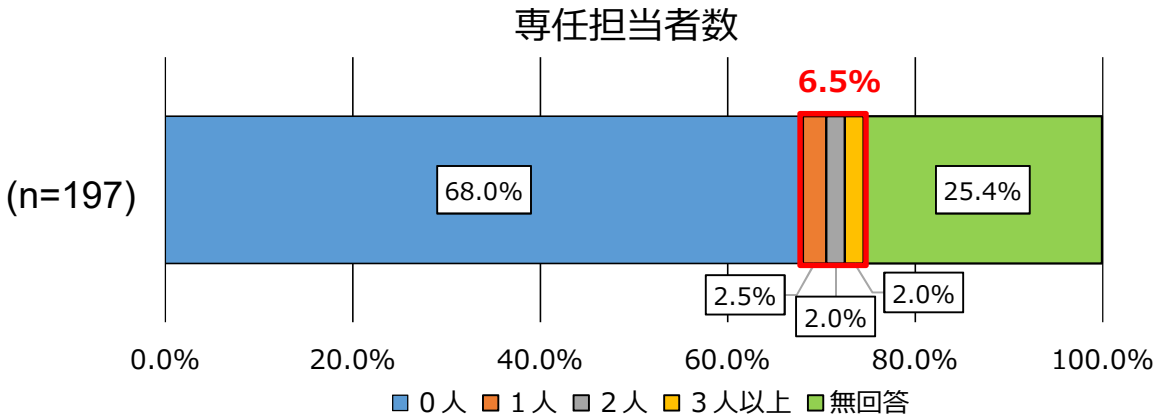
状態の例	• ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている • ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている

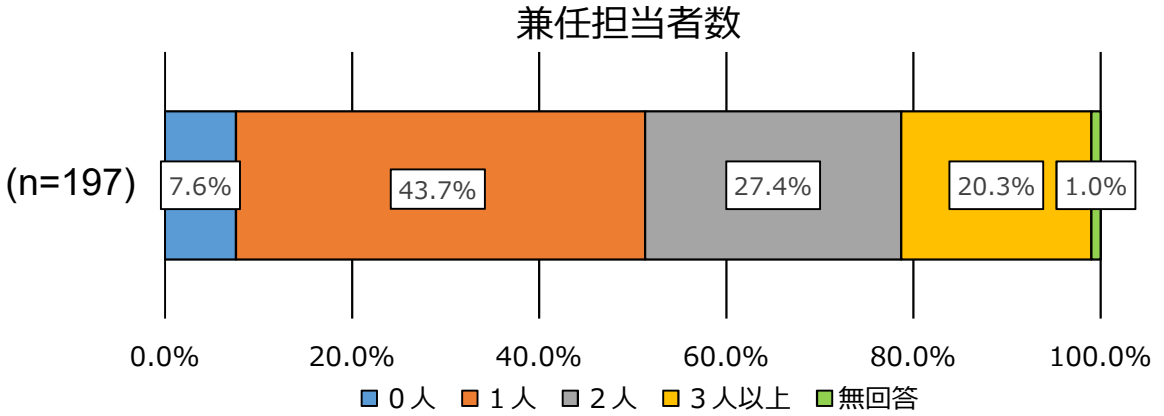
マンション政策に係る行政の取組み体制

○ 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。





【出典】平成29年度国土交通省調査

市とNPO法人など関係団体との連携による取組

○ 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）

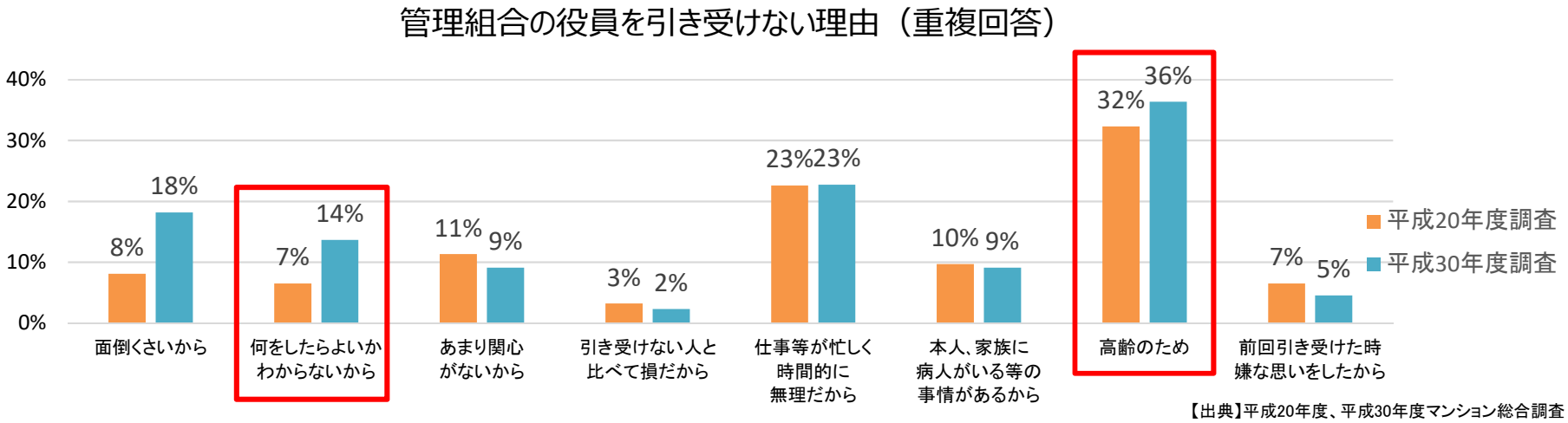
・市内の分譲マンションの実態を把握し、管理組合へ各種支援策の提供等を行うことで、マンションの良好な居住環境の確保を促進することを目的として実施。
・市内のマンションの管理組合等は、マンションの基礎的データや管理等の状況を、NPO法人が運営する事務局に提出し、登録を行うことができる。

○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

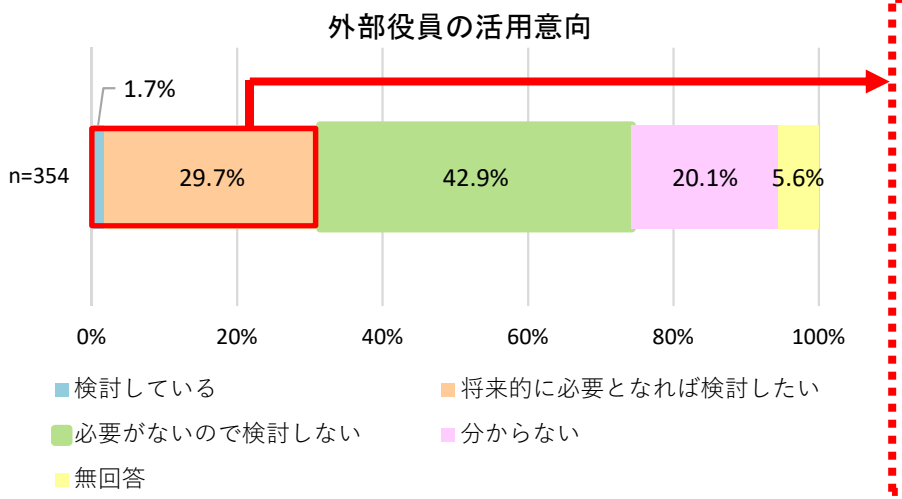
【出典】名古屋市HP　https://www.city.nagoya.jp/jutakutoshi/page/0000150312.html
横浜市マンション管理適正化推進計画　https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/sien/manshon/tekisei.html
特定非営利活動法人横浜マンション管理組合ネットワークHP　https://hamakan-net.com/mtouroku/

管理組合の役員を引き受けない理由等

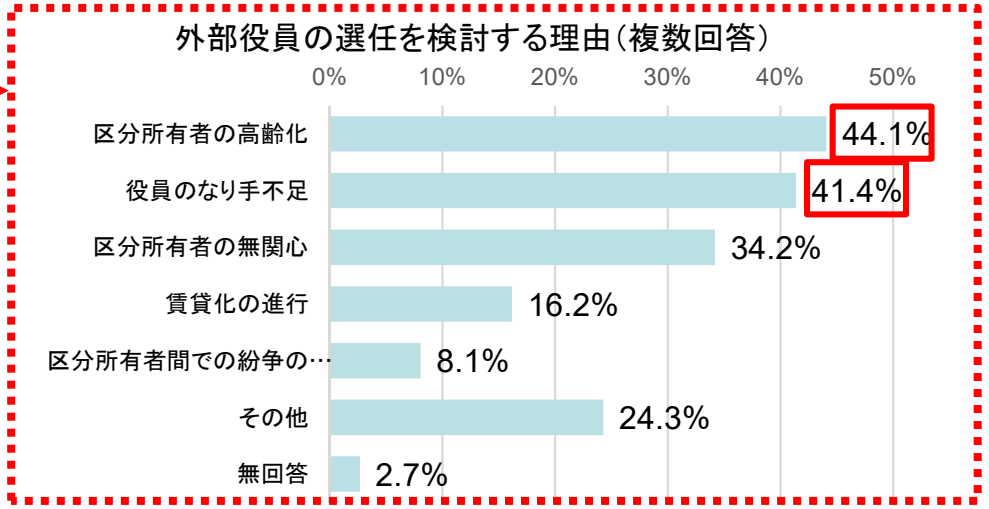
○ 現在役員を務めていない区分所有者に対し、役員への就任要請があった場合の対応を聞いた調査において、「引き受けない」と回答した理由としては「高齢のため」が最も多く、「何をしたらよいかわからない」と答えた管理組合も一定数あった。



【出典】平成20年度、平成30年度マンション総合調査



【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」



【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」

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

○ 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

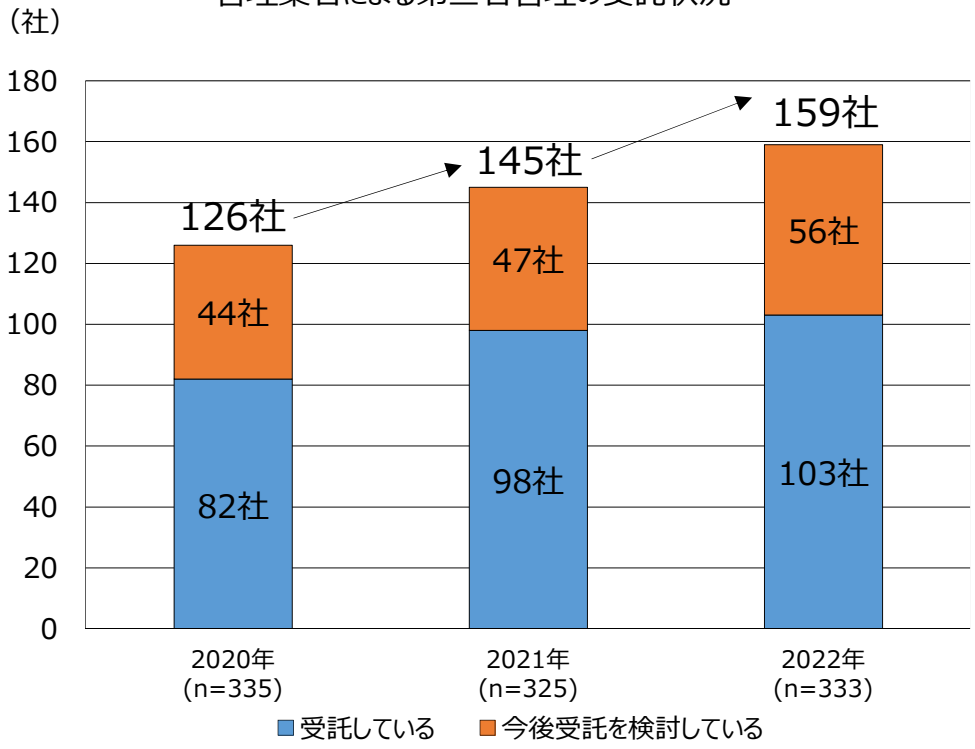
【出典】各市のホームページより引用

管理業者による第三者管理の状況

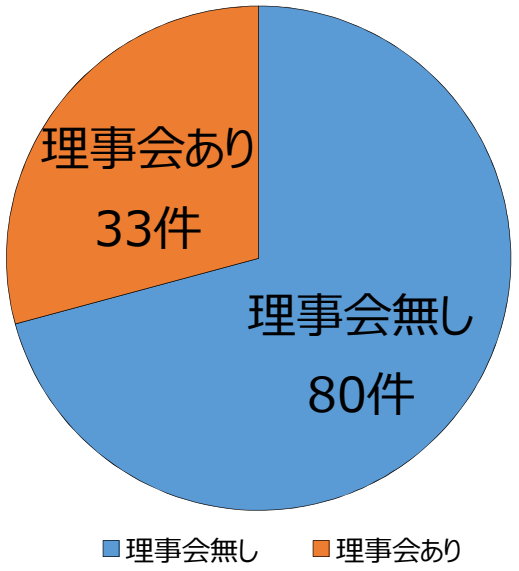
○ マンション管理業協会による「マンション管理トレンド調査」によれば、2022年時点で管理者業務を「受託している」、もしくは「今後受託を検討している」と回答した管理業者は159社となっており、2020年と比べて約3割増加している。

○ 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=113

※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。

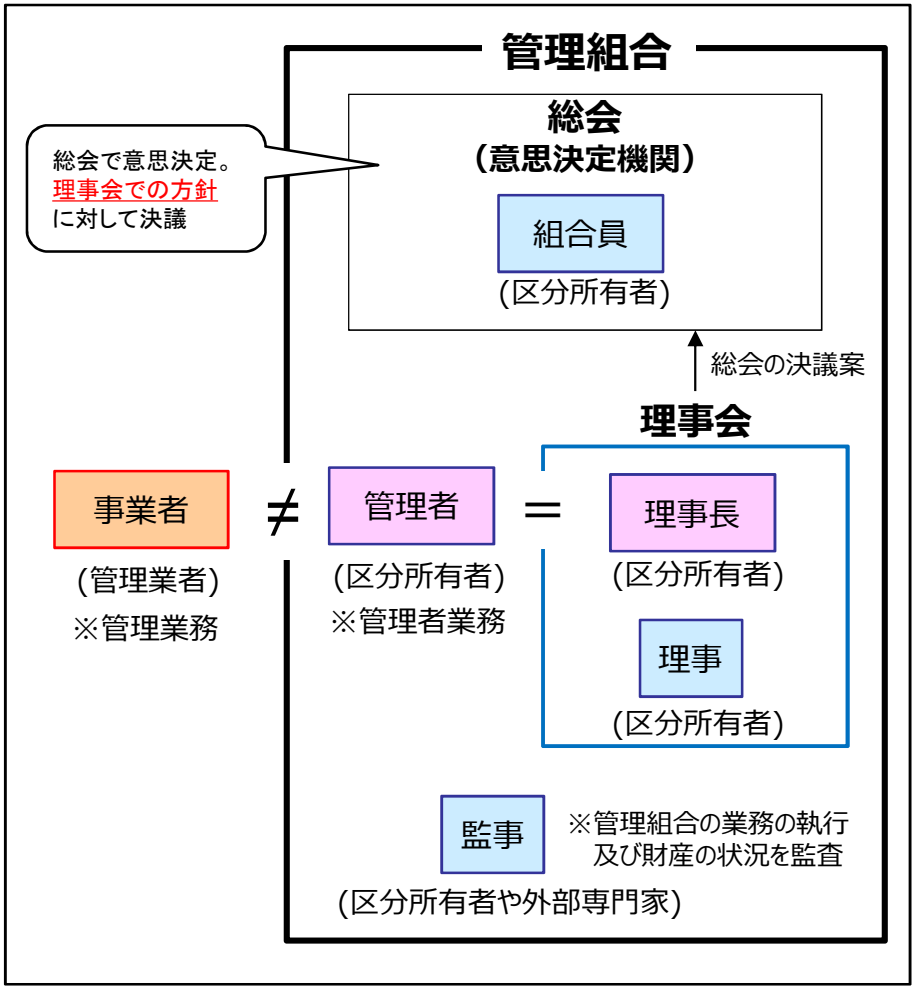
【出典】マンション管理業協会「マンション管理トレンド調査」2020～2022年度をもとに国土交通省が作成。

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）

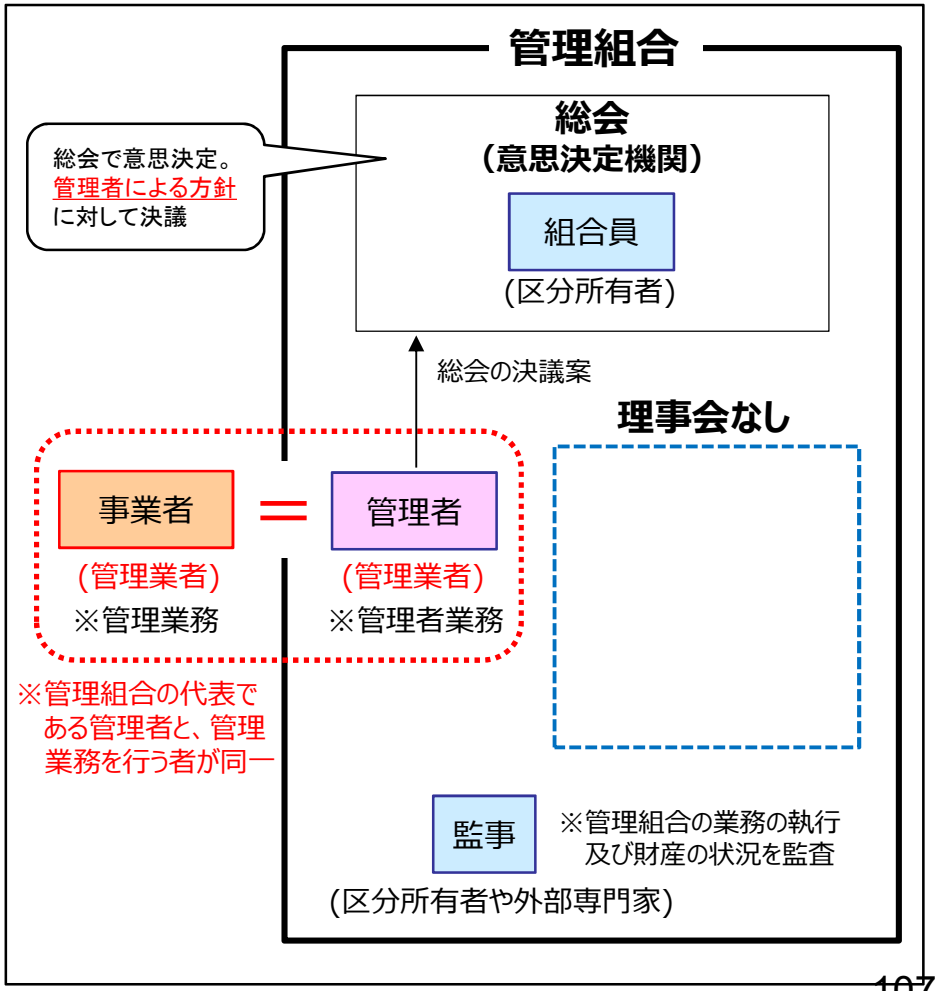
○ 理事会がある場合、総会に諮る議案は事前に区分所有者で構成される理事会で審議・決定された後、総会に上程され、管理組合としての意思決定がなされる。

○ 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）



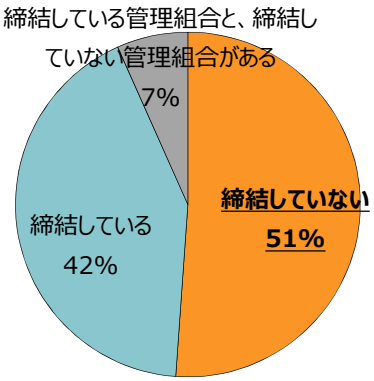
管理業者が管理者になる方式のイメージ（理事会なしの場合）



管理業者が管理者となる場合の管理状況

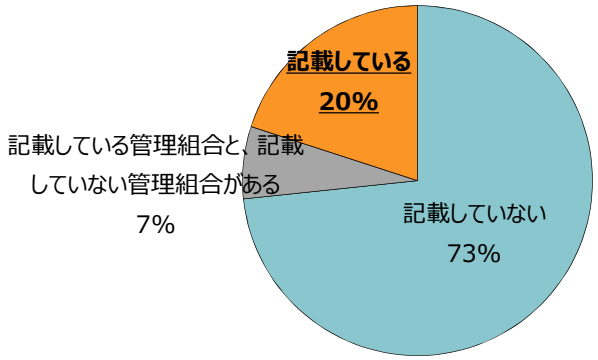
国土交通省による調査（2023年2月～3月実施）
アンケート回答者：管理業者　45社

管理者としての契約の締結状況



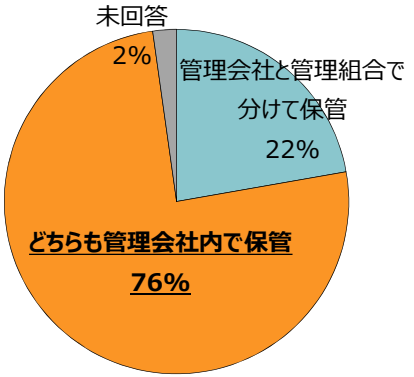
n=45

管理規約における管理者の固有名詞の記載状況



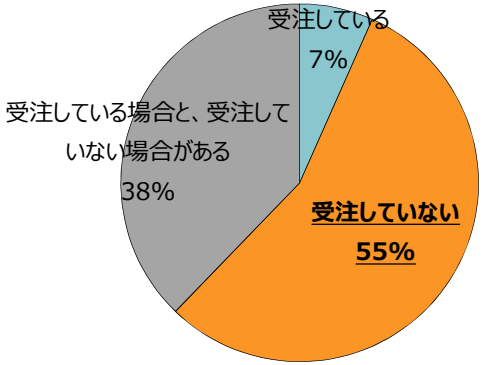
n=45

管理組合保管口座の通帳及び印鑑の保管状況



n=45

大規模修繕工事等の受注状況



n=45

■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

【出典】国土交通省による調査（2023年2月～3月実施）

外部専門家の活用ガイドライン（平成29年6月）の概要

○「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、リベートの収受等の禁止（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

管理業者が管理者となる場合に検討が必要と思われる課題と検討の方向性等

	検討が必要と思われる課題 （管理業者が管理者となる場合）	現行のガイドラインで記載されている内容 （マンション管理士等の専門家が管理者となる場合）
① 管理者としての業務の範囲	• 管理業者が管理業務の契約内容に記載のない管理者業務を引き受けた場合、**管理者業務に対する責任の所在が明確でなくなるため、トラブルが起きた場合に、管理組合から管理業者に対し、責任追及が困難**となるとの指摘がある。	• 管理者としての業務の範囲については、**書面で締結し、明確化しておくことも有効**。
② 区分所有者との関わり方	• 総会での議決権行使にあたり、管理者へ委任することで、**管理者である管理業者の意思が強く反映されることが想定**され、結果として、利益相反につながるおそれがあるとの指摘がある。	• 総会の議決権の代理行使について、**「議決権行使書」によることを原則**とするほか、**外部専門家には委任できないルール**を設けることが考えられる。
	• 利益相反防止の観点から、管理者の業務を区分所有者が確認できるよう、**管理者業務の透明性を確保する必要がある**との指摘がある。	• 管理者業務の執行状況や収支の状況について、管理組合が管理者に対して、書面で**定期的かつ詳細に報告する義務**を課すことが重要である。
③ 管理組合の利益を損なう行為への対応	• 管理者として**大規模修繕工事等の発注を自身の管理業者に行う場合、利益相反に留意する必要がある**との指摘がある。	• 自身の管理業者に工事等を発注するにあたり、**その旨を申告することを義務づける**ことや、**理事会で事前承認を経る**などのルールを設けることが有効である。
	• **管理者が管理組合の保管口座の印鑑と通帳の両方を保管**する際は、管理組合の財産保護に留意する必要があるとの指摘がある。	• 管理者の業務の内容において、**印鑑保管業務を対象外**とするなど、**通帳と印鑑の保管者を分けるような保管上の措置を講じる**ことが望ましい。

管理業者が管理者となる場合に検討が必要と思われる課題と検討の方向性等

	検討が必要と思われる課題 （管理業者が管理者となる場合）	現行のガイドラインで記載されている内容 （マンション管理士等の専門家が管理者となる場合）
④ **外部専門家による監視・チェック体制**	• 区分所有者が監事として管理者の業務執行状況を監査する場合、**監査を行う区分所有者の負担**が増加する上、専門家ではない**区分所有者が適正に判断できるかが課題**であるとの指摘がある。	• **機動的な監視・チェック体制を確保するため、外部機関による外部監査**を行うことが考えられる。 • 業務委託契約において、**外部専門家に対する派遣元の法人・団体による内部監査や報告徴収を義務づけ**ておくことが考えられる。
⑤ **解任を可能とするための措置**	• **管理規約に管理者の固有名詞が記載されている場合**、その変更には特別決議（組合員総数の３／４以上の出席かつ議決権総数の３／４以上の賛成）が必要であるため、管理者としての業務に不満があるとしても、容易に**解任できない可能性**があるとの指摘がある。	• 解任を行うためには、規約の改正をする必要があり、特別決議の可決が極めて困難となることから、**管理規約に固有名詞は記載しない**こととする。

［検討の方向性］

○ 上記の点について、管理業者が管理者となる場合のルールとして、現行のガイドラインの内容に則して同様の規定を定める必要があるか。

○ また、理事会のないケースが多く見られることや、管理者業務を行う者と管理業務を行う者が同一となることで生じうる利益相反を防止する必要があることに留意して、その点に対応したルールを検討すべきか。（特に②や③など）

○ ルールの検討にあたり、適正なマンション管理業の実施を維持する観点から、マンション管理業所管部局とどのように連携すべきか。

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。

【出典】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）より国土交通省作成

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とされている。

【出典】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「フランスのマンション管理制度」（吉井啓子）より国土交通省作成

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ることを請求できたが、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、借地人が建物を収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]建物は収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。

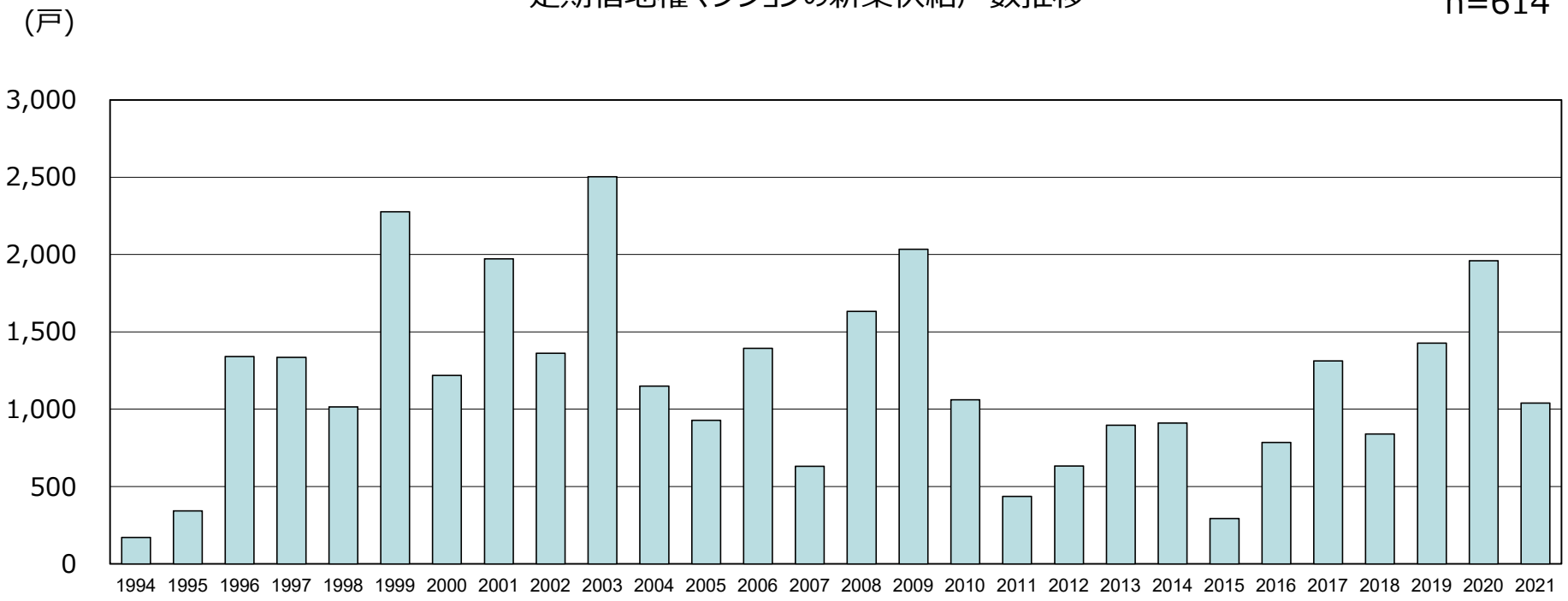
■定期借地権型マンションの一般的なメリット・デメリット

メリット	デメリット
• マンション購入者は、低価格で好立地なマンションを取得可能。	• 区分所有者は、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。また、契約期日が近づくにつれて売却が難しくなる。
• 底地権利者は、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。	• 底地権利者は、契約期間中は土地の売却ができない。
• 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。	• 契約期日が近づくにつれて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。

定期借地権マンションの状況

定期借地権マンションの新築供給戸数推移

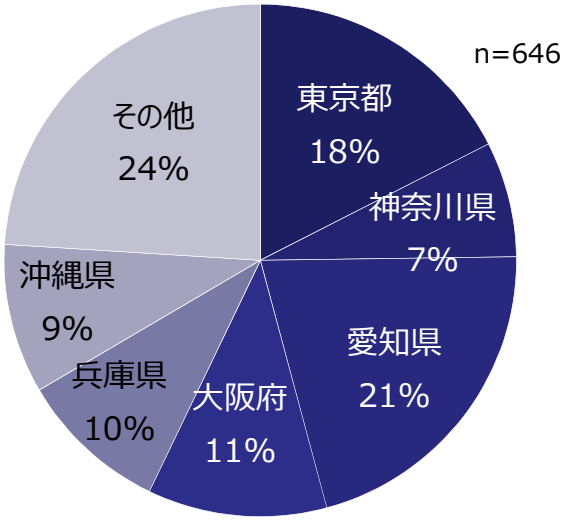
n=614



【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。

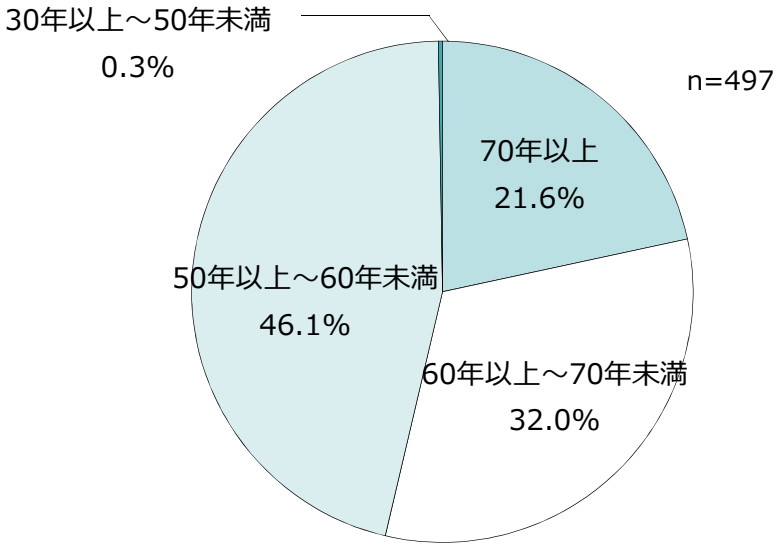
定期借地権マンションの状況

定期借地権マンションの立地



【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契約年数



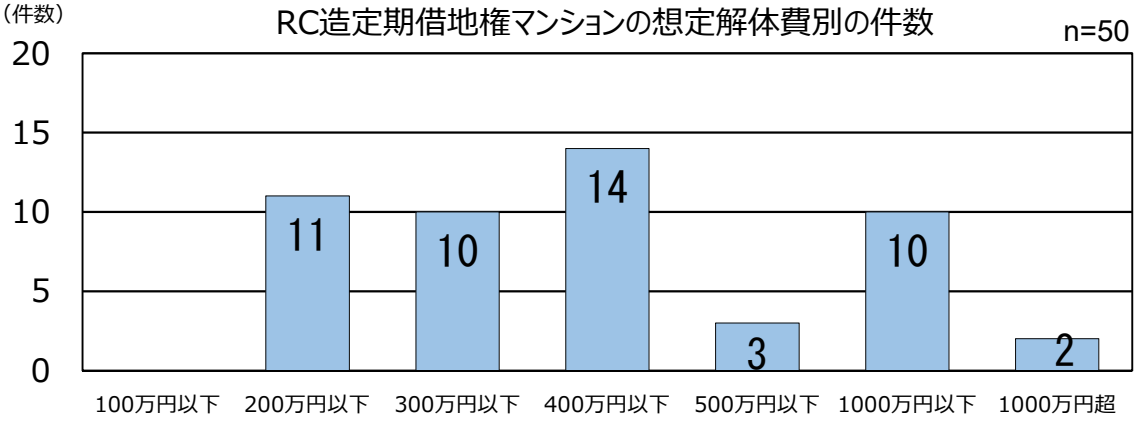
【出典】（株）東京カンテイのデータをもとに国土交通省で作成。

■ 定期借地権マンションの想定解体費について

※ 国土交通省が把握している定期借地権マンションについて、契約等に記載されている解体費をもとに分析。

サンプル数（RC造）	５０事例
平均住戸数（n=50）	１７９戸
平均階数（n=50）	１２回
全体平均（戸あたり）	4,228千円
中央値（戸あたり）	3,250千円
単棟平均（戸あたり）（n=41）	4,596千円
複数棟平均（戸あたり）（n=9）	2,549千円

RC造定期借地権マンションの想定解体費別の件数



【出典】：国土交通省調査（2022.11）

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うるかどうかについても議論がある。

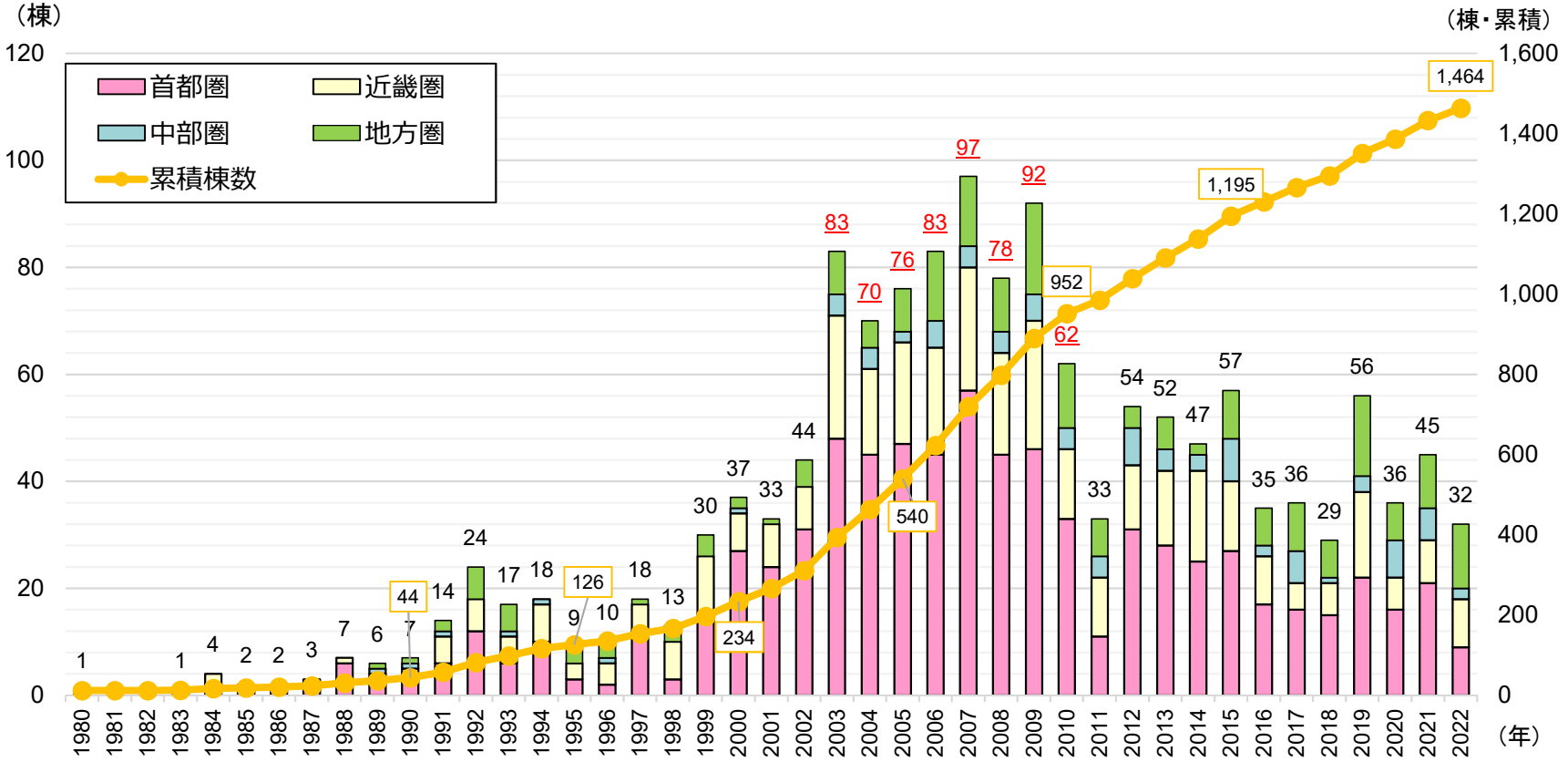
③ 借地権延長の場合の対応

- 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

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

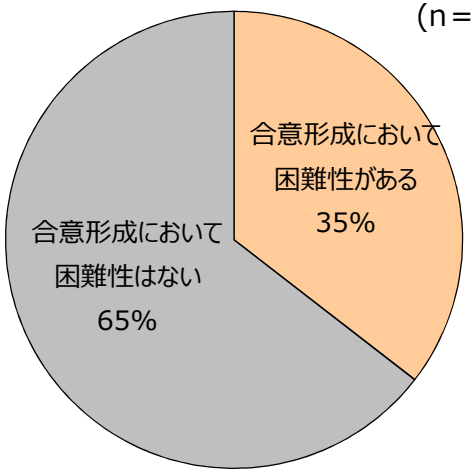
○ 超高層マンションの管理を受託する管理業者に対して実施したアンケート調査によると、超高層マンションにおいて合意形成の困難性があると回答した管理業者の割合は３割程度存在する。

○ 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

（n＝62）



■ 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使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】

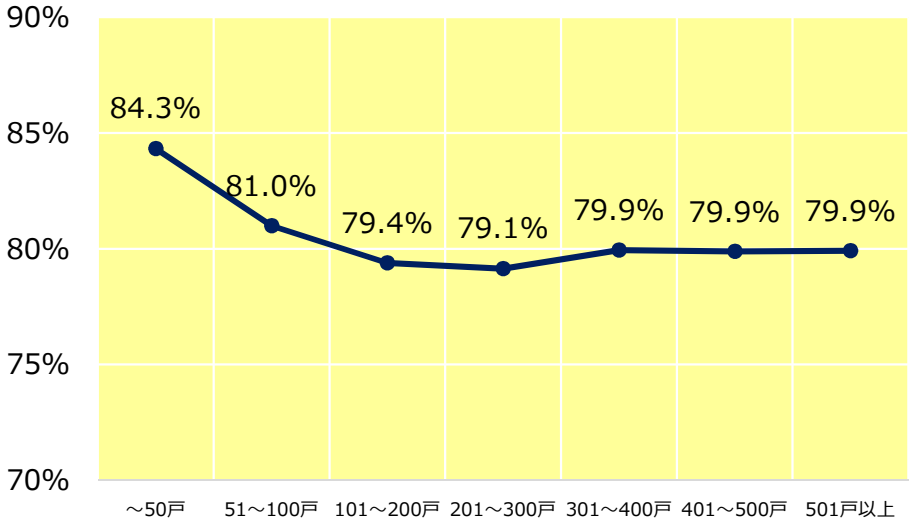
・防災訓練（61）、クリスマス会（34）、懇親会（22）、夏祭り（20）

【出典】「東京都における超高層マンションの地域連携の実態とその促進要因」（斎藤広子）

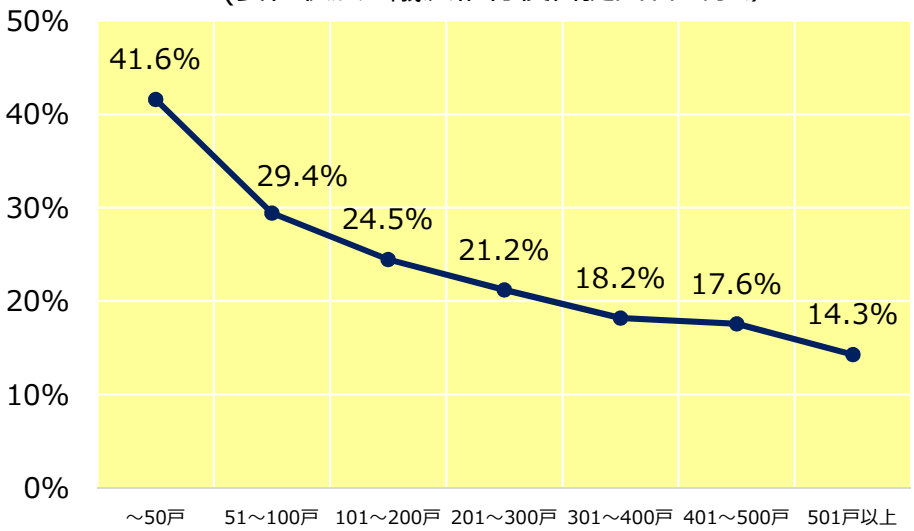
マンションにおける総会出席率等

- 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

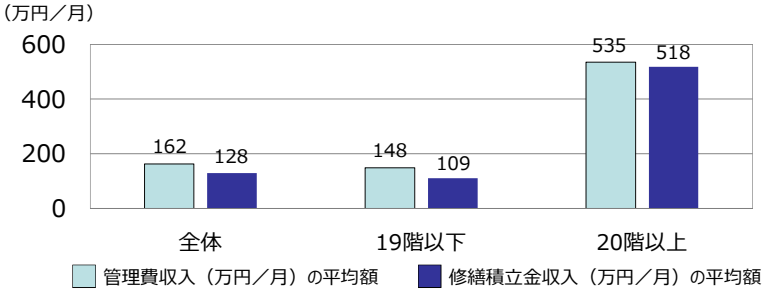
【出典】「東京都における超高層マンションの地域連携の実態とその促進要因」（斎藤広子）

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	数千万円～数億円	数千万円～数億円	数億円～
財産（資産）規模	数万円～数百万円	数千万円～数十億円	数千万円～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

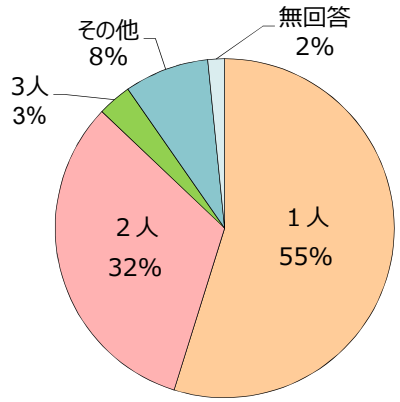
【出典】マンション管理組合の経理実務（中央経済社）から抜粋

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。

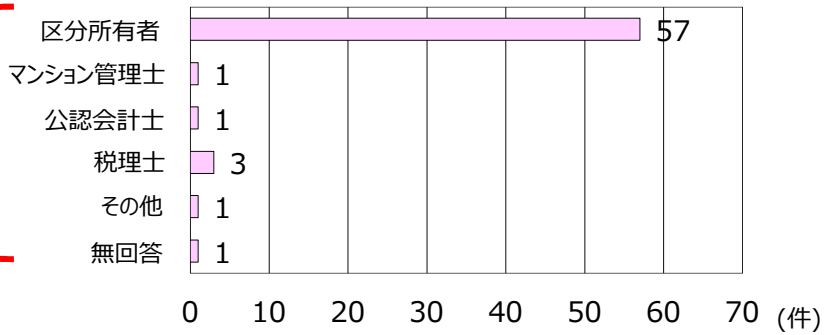
管理組合の財産の管理状況を監査（会計監査）している者の人数

（n=62）



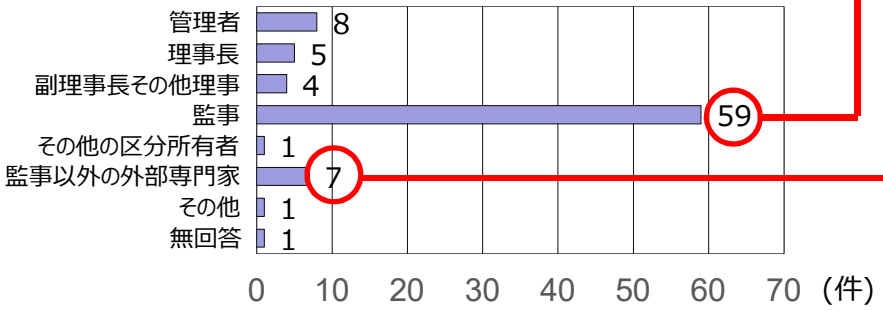
「監事」を担う者の属性

（n=59【複数回答可】）



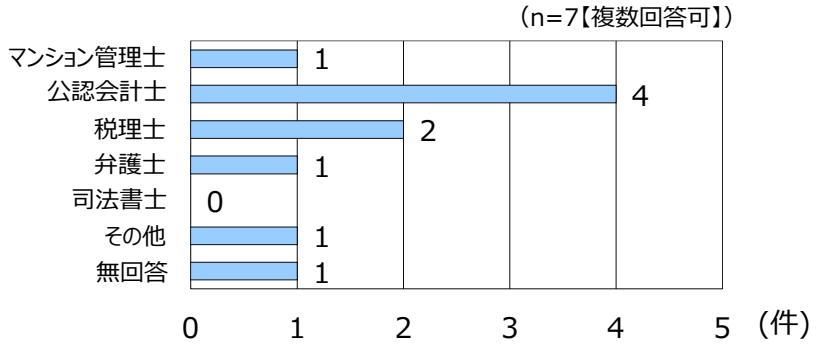
管理組合の財産の管理状況を監査（会計監査）している者

（n=62【複数回答可】）



「監事以外の外部専門家」の属性

（n=7【複数回答可】）



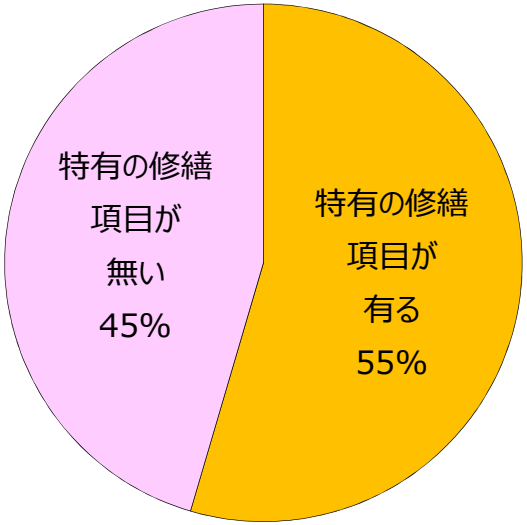
【出典】2023年２月国土交通省アンケート調査

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

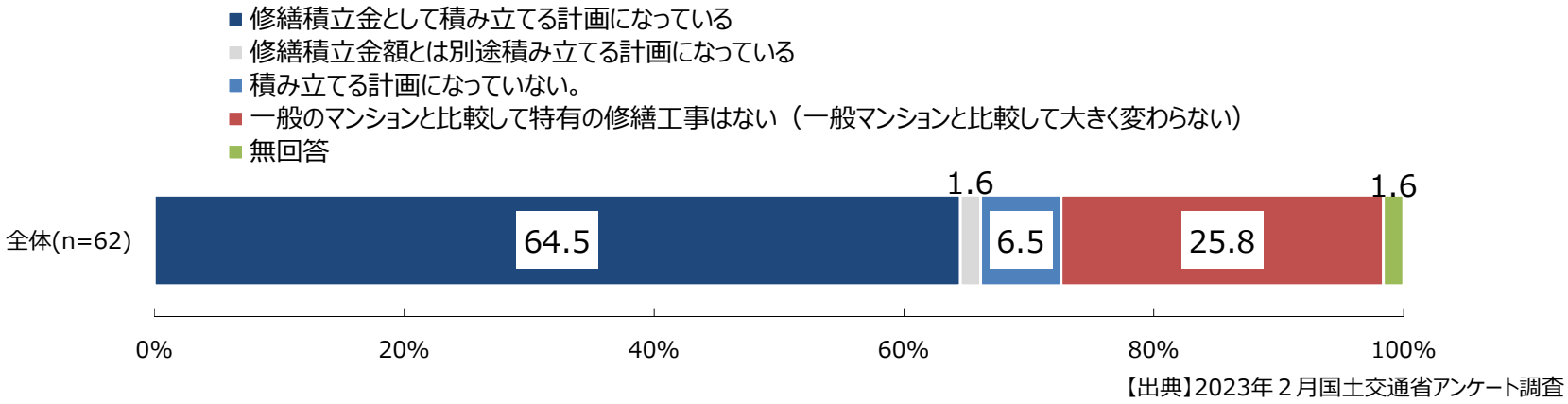
など

【出典】2023年２月国土交通省アンケート調査

超高層マンション特有の修繕工事に対する修繕費用の積立て

○ 超高層マンション特有の修繕工事に対して、修繕費用を「積み立てる計画になっていない」と回答している割合も一定数存在。

○ 超高層マンション特有の工事項目については、「長期修繕計画作成ガイドライン」に位置づけがない項目も多くある。また、こうした工事項目については工事実績も少なく、計画費用と実際に要した費用が乖離する可能性があるとの指摘もある。



【出典】2023年２月国土交通省アンケート調査

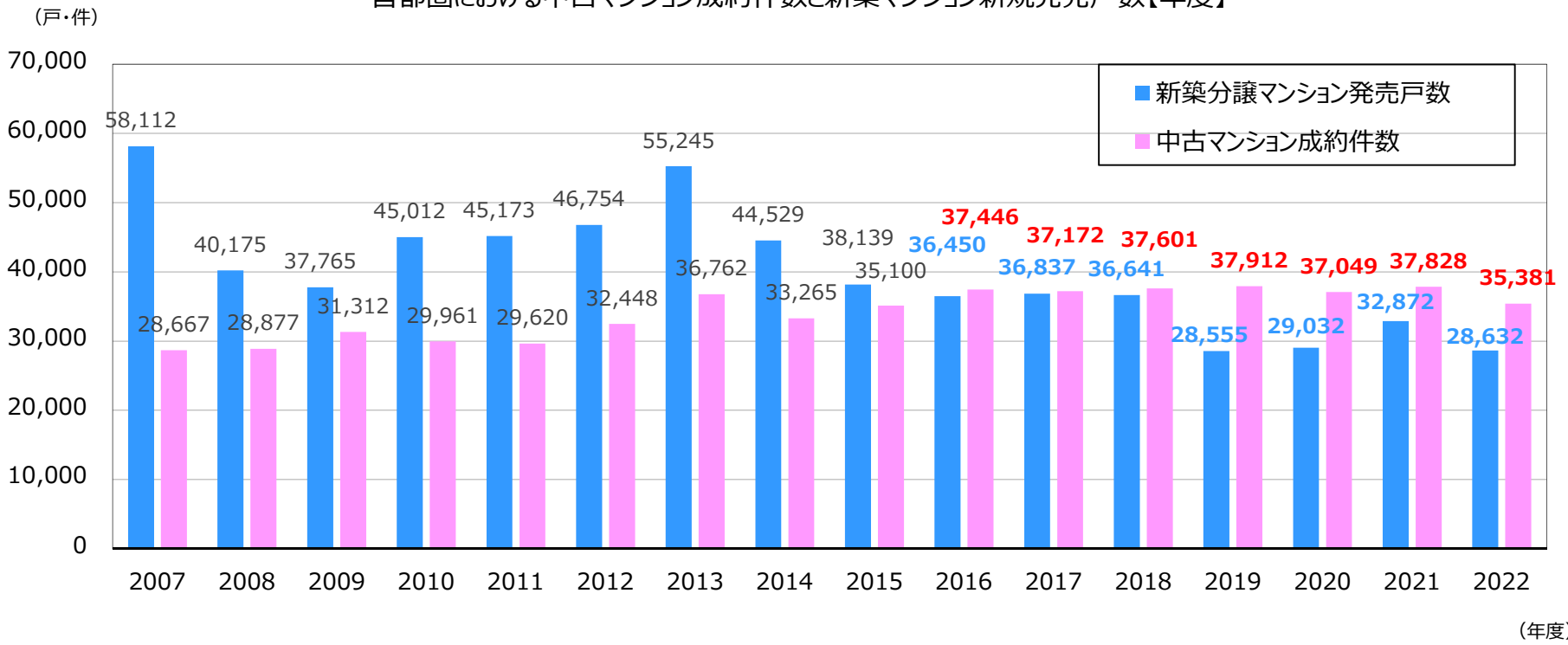
■ 長期修繕計画作成ガイドライン（様式3-2「推定修繕工事項目」）への記載の有無

記載あり	記載なし
• 非常用エレベーター（昇降機） • タワーパーキング（機械式駐車場） • 非常用発電設備（自家発電設備）	• 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 • 免震装置 • エスカレーター

首都圏マンションの中古成約件数と新築分譲発売戸数

○ 2016年度、東日本不動産流通機構による集計開始以降初めて、首都圏における中古マンションの成約件数が新築マンションの発売戸数を逆転。
○ 2022年度の首都圏における新築マンションの発売戸数は約2.9万戸、中古マンションの成約件数は約3.5万件。7年連続で中古マンションの成約件数が新築マンションの発売戸数を上回った。
○ マンションの管理状況等に関する情報の必要性が高まっているといえる。

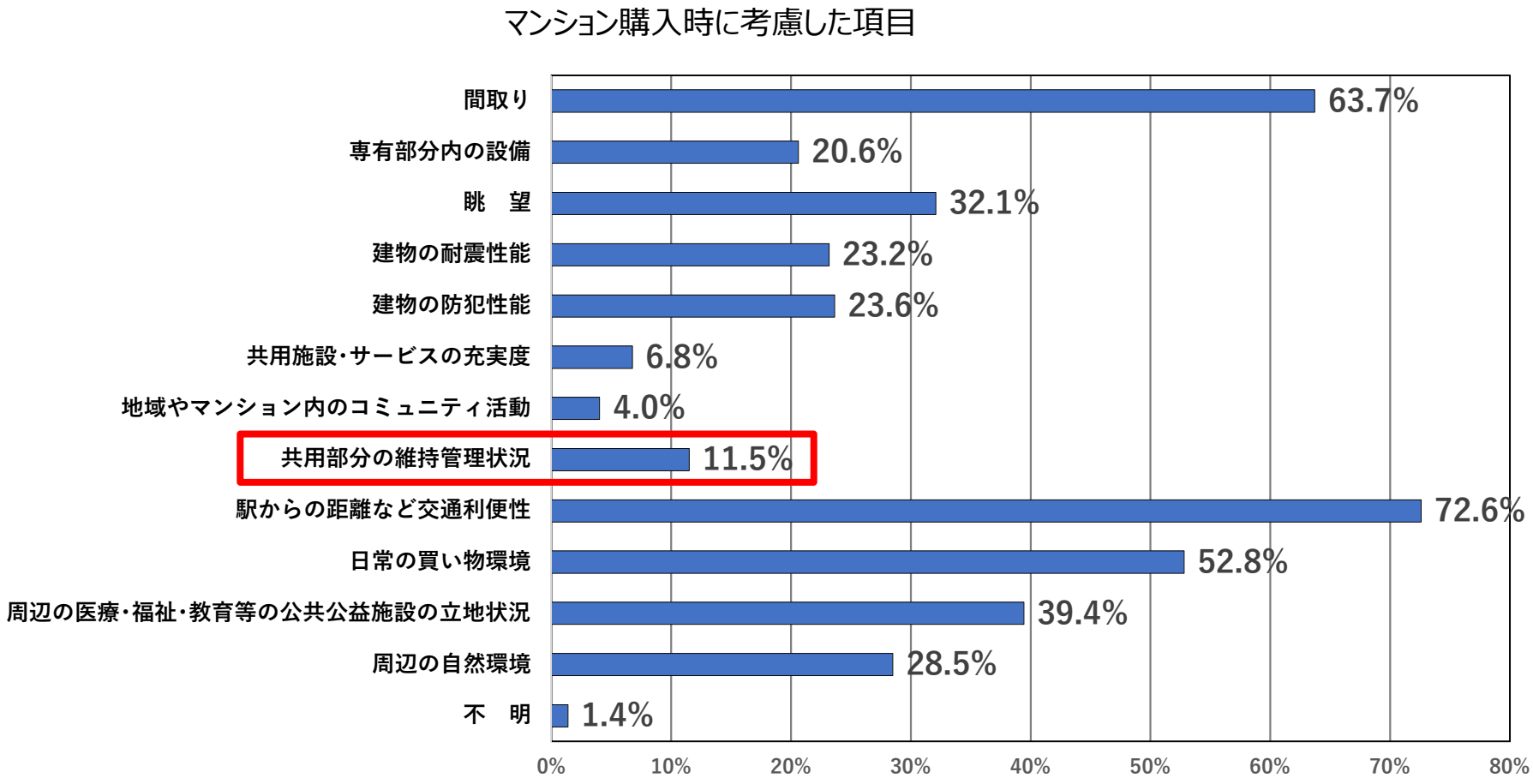
首都圏における中古マンション成約件数と新築マンション新規発売戸数【年度】



【出典】 新築分譲マンション発売戸数：（株）不動産経済研究所、中古マンション成約件数：（公財）東日本不動産流通機構「月例マーケットウオッチ」

マンション購入時に考慮した項目

○　区分所有者がマンションの購入時に考慮した項目としては、「間取り」や「駅からの距離など交通利便性」の割合が高く、「共用部分の維持管理状況」を考慮した割合は約１割と低い。

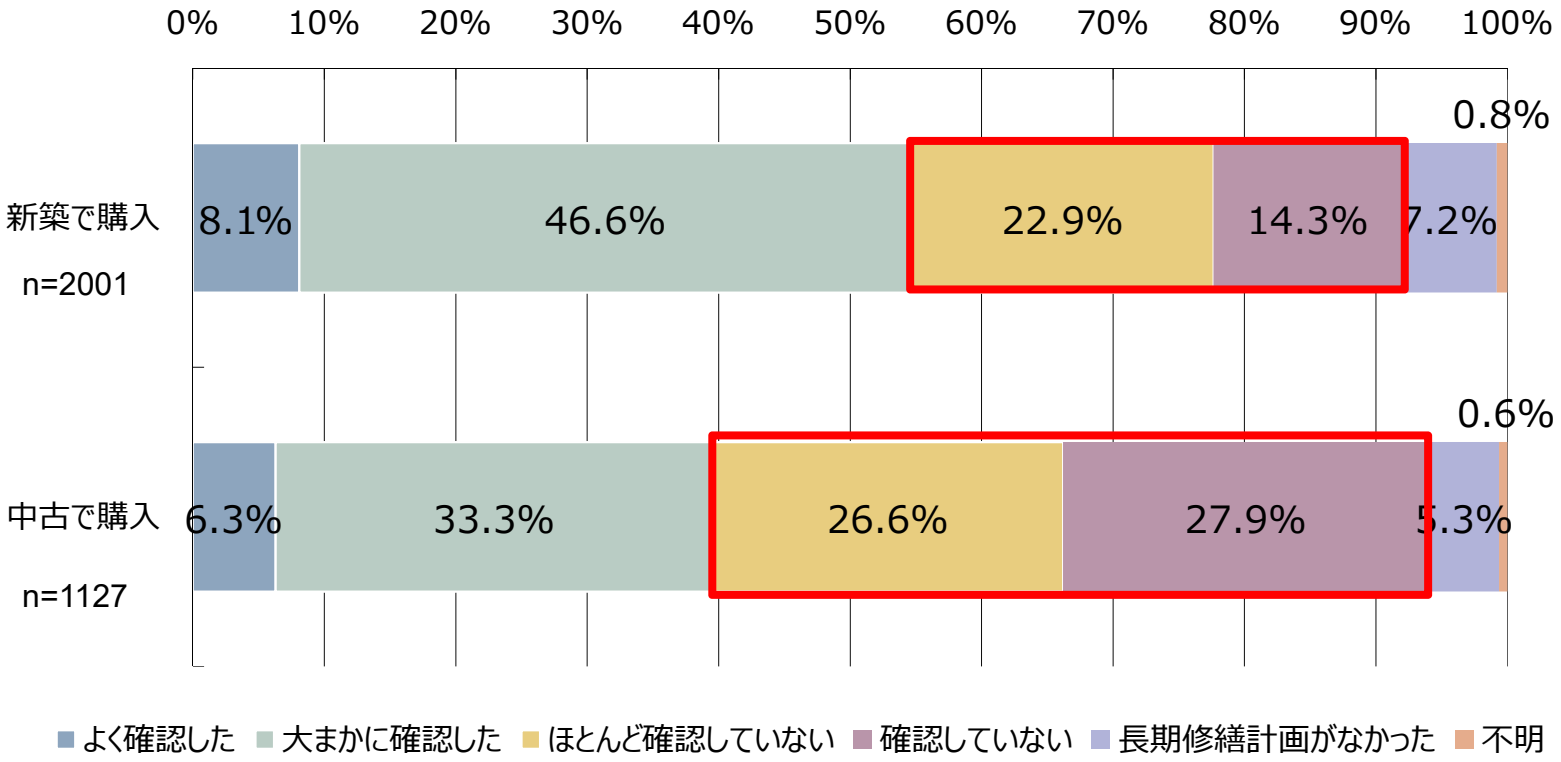


【出典】平成30年度マンション総合調査

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	—	—	○	—	—

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

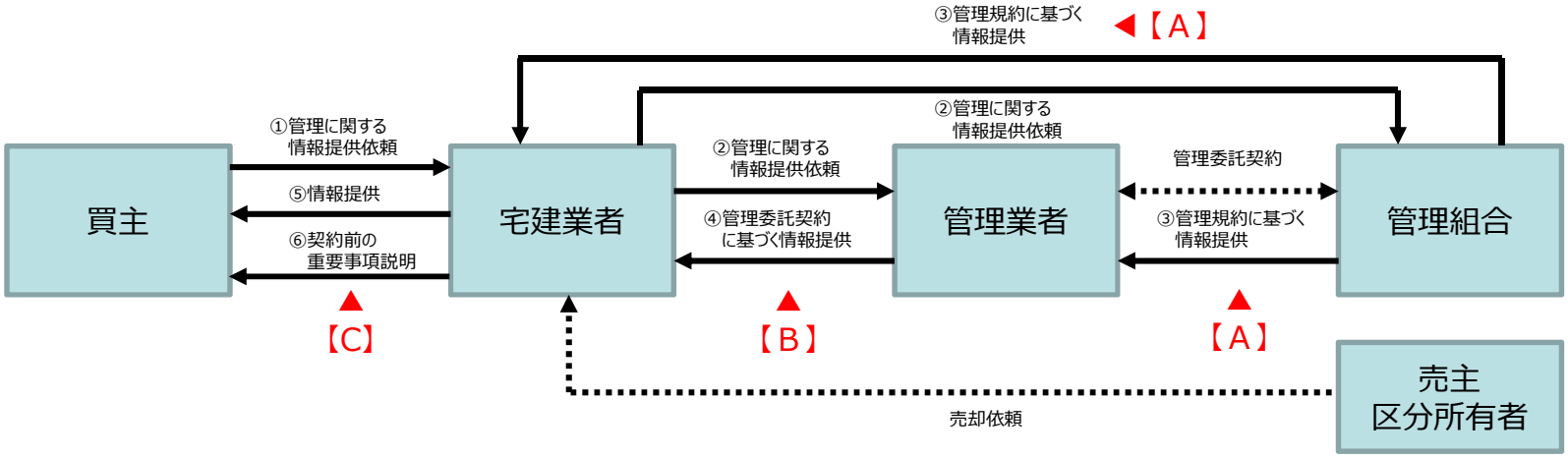
○ マンション標準管理規約（別添４）、マンション標準管理委託契約書（別表第５）では、宅地建物取引業者等の求めに応じて情報提供する事項を示しているが、いずれも、長期修繕計画の内容（修繕積立金の値上げ時期、値上げ額）や、建築基準法の定期調査報告その他法定点検の結果などの修繕履歴等の情報は含まれていない。

【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）

6 管理組合収支関係 （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⑥～⑧については当年度の収支予算（予算額）も併せて記載） • 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 （２）管理費等滞納及び借入の状況 • ①管理費滞納額、②修繕積立金滞納額、③借入金残高 （３）管理費等の変更予定等（①～⑬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） • 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 （４）・（５） 略	8 大規模修繕計画関係 • 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） 9 アスベスト使用調査の内容 • 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 １０ 耐震診断の内容 • ①耐震診断の有無、②耐震診断の内容 １１ 建替え関係 • 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）

【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



マンション標準管理規約の改正（平成28年）

○ 平成28年のマンション標準管理規約の改訂では、マンションの管理状況などの情報開示を進める観点から、大規模修繕工事の実施状況や予定、修繕積立金の積み立て状況などの情報を開示する場合の条項を整備したところ（第 64 条、別添４等）

【赤字部分が平成28年改正で追加された条項】
※（イ）として、「電磁的方法が利用可能な場合」についても同様の条項が措置されている

【マンション標準管理規約】

（ア）電磁的方法が利用可能ではない場合

（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による請求があったときは、これらを閲覧さ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。

2　理事長は、第32条第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書及び同条第六号の修繕等の履歴情報を保管し、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、これらを閲覧さ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　理事長は、第49条第３項（第53条第４項において準用される場合を含む。）、本条第１項及び第２項並びに第72条第２項及び第４項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。

マンション標準管理規約の改正（平成28年）

【マンション標準管理規約　コメント】

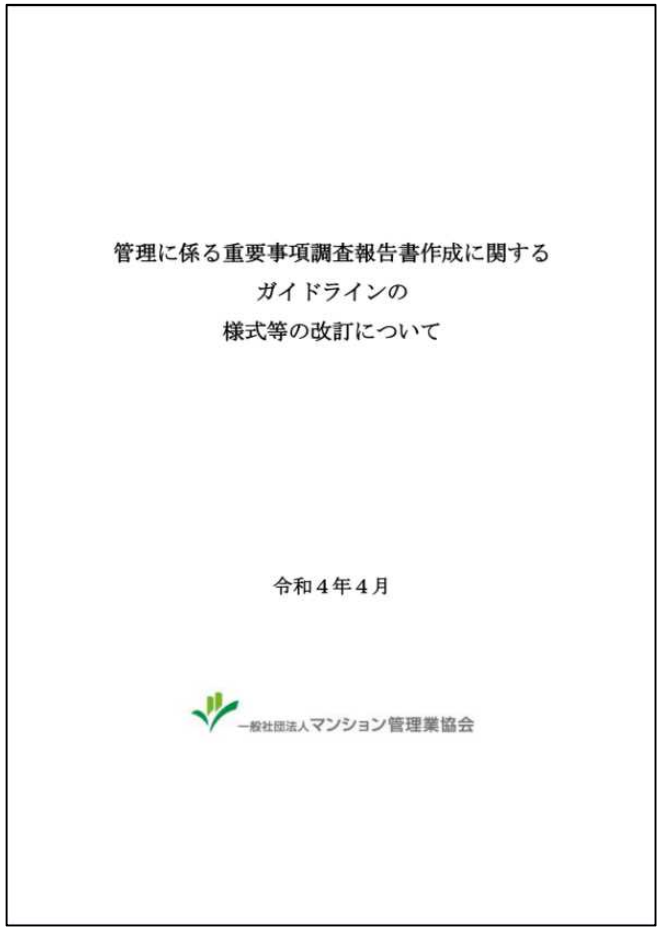
第64条関係

⑤第３項は、組合員又は利害関係人が、管理組合に対し、第49条第３項（第53条第４項において準用される場合を含む。）、本条第１項、第２項並びに第72条第２項及び第４項の閲覧ではなく、管理組合の財務・管理に関する情報のうち、自らが必要とする特定の情報のみを記入した書面の交付を求めることが行われている実態を踏まえ、これに対応する規定を定めるものである。書面交付の対象とする情報としては、大規模修繕工事等の実施状況、今後の実施予定、その裏付けとなる修繕積立金の積立ての状況（マンション全体の滞納の状況も含む）や、ペットの飼育制限、楽器使用制限、駐車場や駐輪場の空き状況等が考えられるが、その範囲については、交付の相手方に求める費用等とあわせ、細則で定めておくことが望ましい。別添４は、住戸の売却予定者（組合員）から依頼を受けた宅地建物取引業者が当面必要とすると考えられる情報を提供するための様式の一例に記載のある主な情報項目であり、上述の細則を定める場合の参考とされたい。

⑥第３項に規定する管理組合の財務・管理に関する情報については、これらの情報が外部に開示されることにより、優良な管理が行われているマンションほど市場での評価が高まることや、こうした評価を通じて管理の適正化が促されることが想定されることから、書面交付の対象者に住戸の購入予定者を含めて規定することも考えられる。一方で、開示には防犯上の懸念等もあることから、各マンションの個別の事情を踏まえて検討することが必要である。

管理に関する重要事項調査報告書作成に関するガイドライン

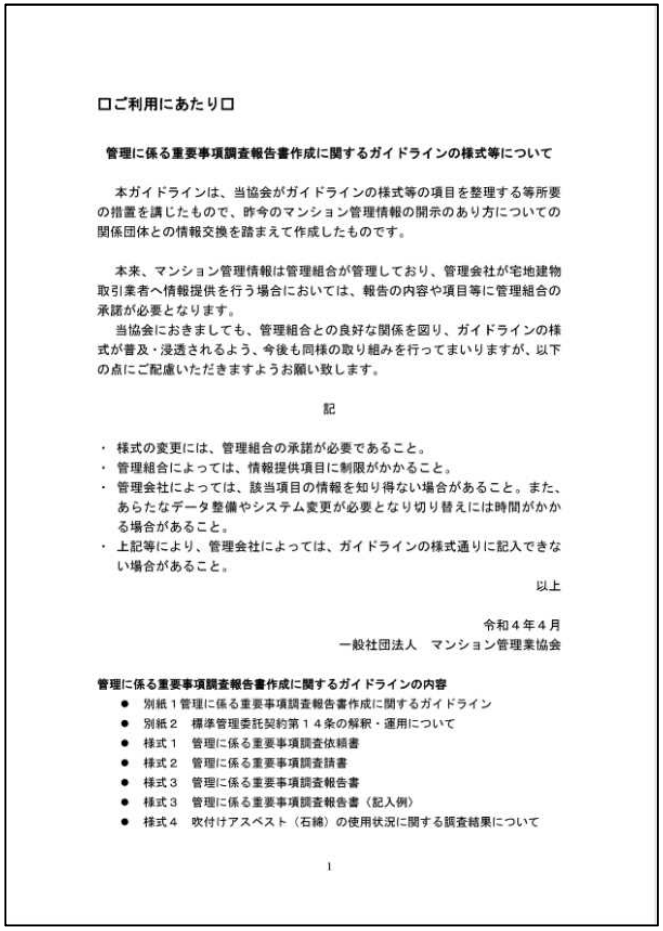
○ マンション管理業協会では、平成11年に「管理に関する重要事項調査報告書作成に関するガイドライン」を作成し、協会に加入している管理業者等に対して、管理に係る重要事項調査報告書のひな型及び記入方法のガイドラインを示している。（最新版は、令和４年４月改定）



管理に係る重要事項調査報告書作成に関する
ガイドラインの
様式等の改訂について

令和４年４月

一般社団法人マンション管理業協会



□ご利用にあたり□

管理に係る重要事項調査報告書作成に関するガイドラインの様式等について

本ガイドラインは、当協会がガイドラインの様式等の項目を整理する等所要の措置を講じたもので、昨今のマンション管理情報の開示のあり方についての関係団体との情報交換を踏まえて作成したものです。

本来、マンション管理情報は管理組合が管理しており、管理会社が宅地建物取引業者へ情報提供を行う場合においては、報告の内容や項目等に管理組合の承諾が必要となります。
当協会におきましても、管理組合との良好な関係を図り、ガイドラインの様式が普及・浸透されるよう、今後も同様の取り組みを行ってまいりますが、以下の点にご配慮いただきますようお願い致します。

記

・ 様式の変更には、管理組合の承諾が必要であること。
・ 管理組合によっては、情報提供項目に制限がかかること。
・ 管理会社によっては、該当項目の情報を知り得ない場合があること。また、あらたなデータ整備やシステム変更が必要となり切り替えには時間がかかる場合があること。
・ 上記等により、管理会社によっては、ガイドラインの様式通りに記入できない場合があること。

以上

令和４年４月
一般社団法人　マンション管理業協会

管理に係る重要事項調査報告書作成に関するガイドラインの内容

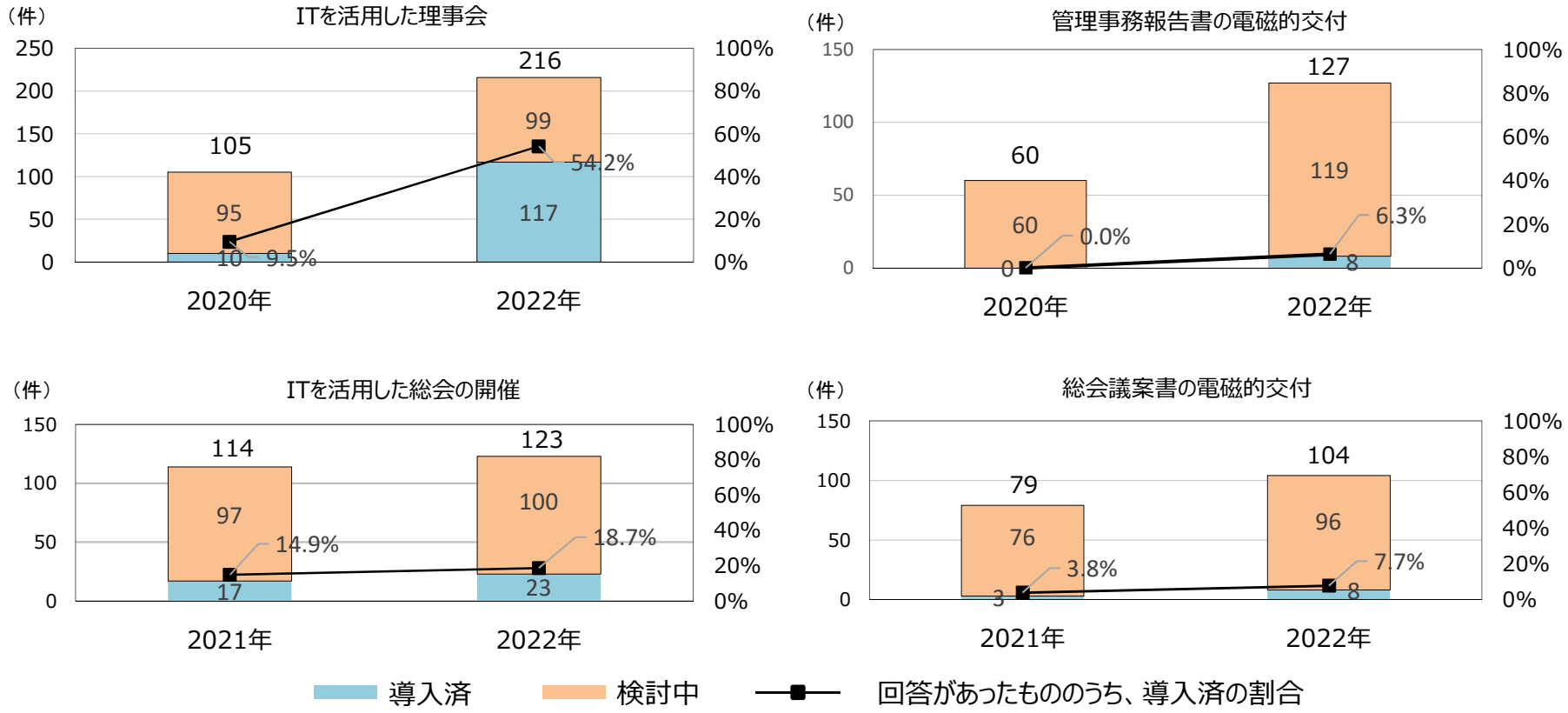
- 別紙１管理に係る重要事項調査報告書作成に関するガイドライン
- 別紙２　標準管理委託契約第１４条の解釈・運用について
- 様式１　管理に係る重要事項調査依頼書
- 様式２　管理に係る重要事項調査請書
- 様式３　管理に係る重要事項調査報告書
- 様式３　管理に係る重要事項調査報告書（記入例）
- 様式４　吹付けアスベスト（石綿）の使用状況に関する調査結果について

1

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。

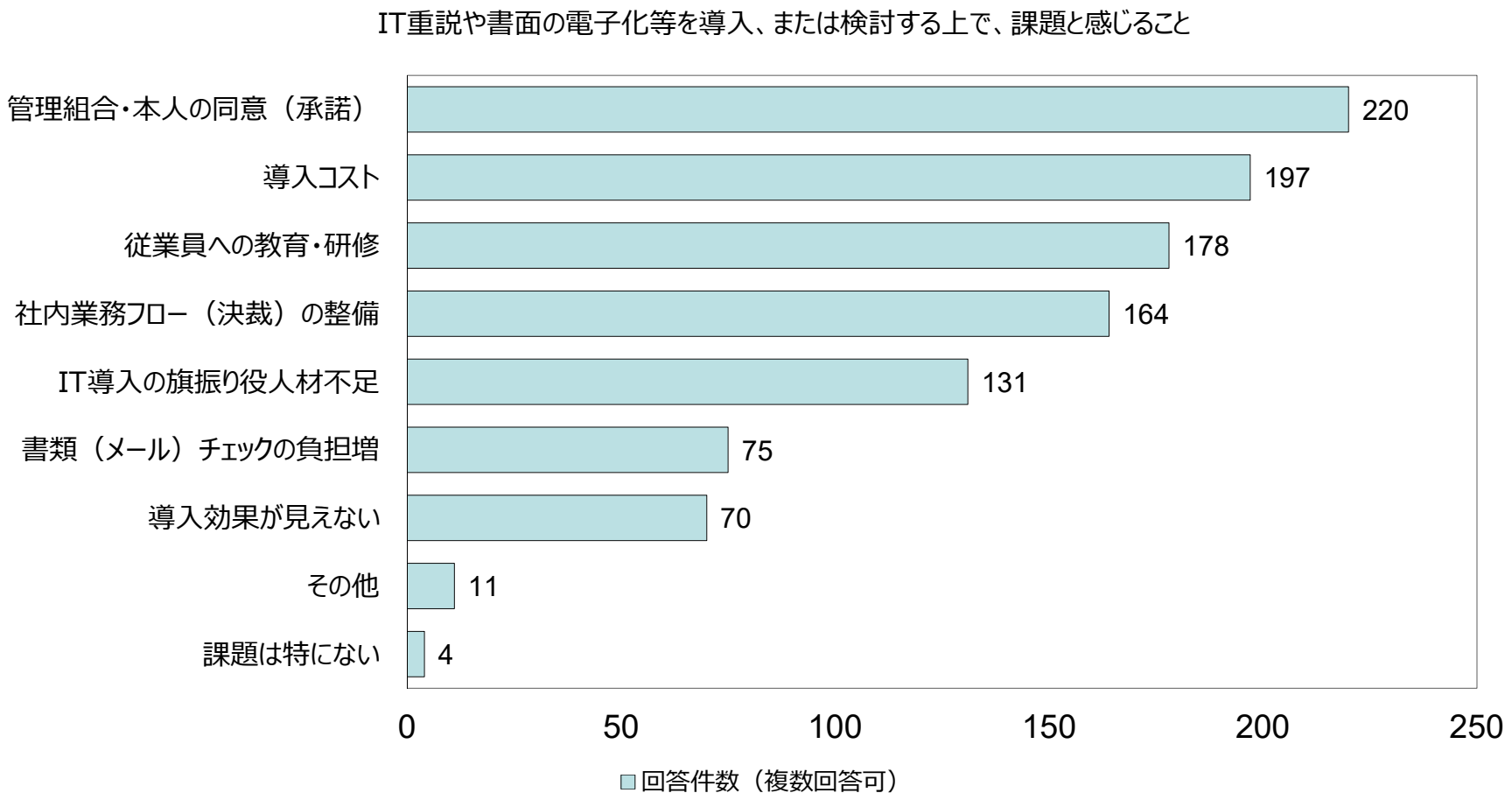
○ いわゆるIT総会・理事会は、感染症対策の観点からコロナ禍をきっかけに拡大したものと考えられるが、そのほかにも、出席方法の多様化による区分所有者の出席機会の拡大、会場費や運営のコストを削減する効果など、管理組合にとっても負担を減少させる効果があることも指摘されており、ポストコロナ下においても、一定のメリットが管理組合に生じうると考えられる。



【出典】（一社）マンション管理業協会「マンション管理トレンド調査」（2020～2022）より　（n＝335(2020)、325（2021）、333（2022））

IT活用を導入する上での課題

○ 管理業者向けの調査では、業務のIT化にあたっての課題として多く挙げられるものは「管理組合・本人の同意（承諾）」、「導入コスト」、「従業員への教育・研修」などとなっている



【出典】（一社）マンション管理業協会「マンション管理トレンド調査2022」より（ｎ＝333）

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

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）

※　マンション管理業者（19社）を対象に実施（2021.12～2022.1）

IT総会等の円滑な実施に向けた標準管理規約の改正

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）

「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）

「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。

マンションにおける災害対策の必要性

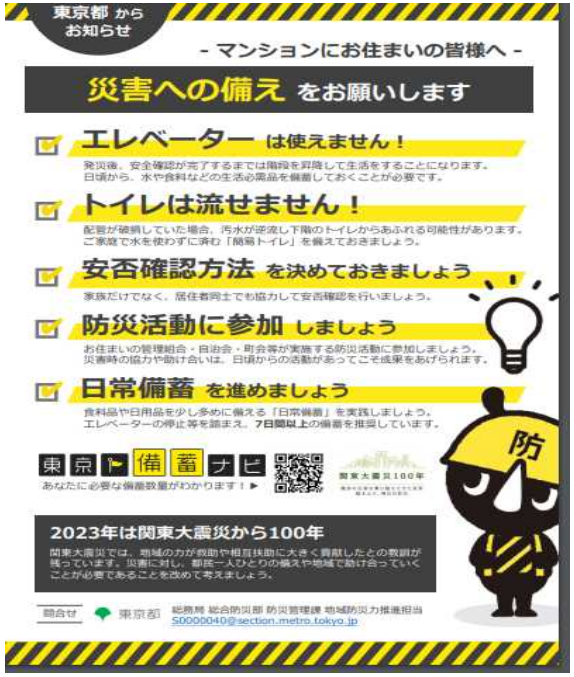
○ 一般的に、マンションは戸建て住宅に比べて堅牢な構造となっており、災害に対して強靭性を持つ構造物である。

○ 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	• 被害状況によっては、復旧長期化の可能性 • 計画停電実施・継続の可能性		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	• 水道が供給されてもトイレの利用不可の可能性 • 停電発生地域では固定電話・インターネットが使用不能		• 買い占めで生活必需品が品薄 • トイレが使えない期間が長期化し、在宅避難が困難化	
外出先	携帯電話がつながりにくい	• 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 • 運航を再開した路線の駅等に多くの人が殺到		

【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）

「震災対策チェックリスト～今すぐできることから始めよう！～」

○　（公財）マンション管理センターでは、管理組合向けに、マンションにおける震災対策として重要な20項目をチェックリスト化し普及啓発を進めている（すぐに取りかかれる対策から☆☆☆、☆☆、☆と表記している）

Ⅱ 震災対策チェックリスト・20項目

■Ⅰの「震災対策を考えるポイント」に基づき震災対策のうち重要な20項目を整理してリストにしました。
■本チェックリストの項目は、いずれも震災対策上重要なものばかりですが、すぐに取りかかれるものから★★★、★★、★というように表しました。震災はいつ襲ってくるか分かりません。まずは取りかかれるところから進めていくことが大切です。
■各項目の具体的な内容は、P6以降に記載しています。
■本チェックリストでは、「管理組合」が行うことを前提としていますが、マンションによっては、自治会や自主防災組織があり、役割分担をしているケースもありますので、マンションの実情に合わせて活用してください。防災は、継続的に、できるだけ多くの人に関わってもらう組織があるのがベストです。ただし、管理組合にとっても防災は欠かせない役割ですので、自治会や自主防災組織に任せきりではなく、全体像を把握し、漏れがないよう協議し連携する仕組みが必要です。また、いざというときに役割分担をめぐり意見が対立することがないように、普段から良好な関係をつくっておくことも重要です。

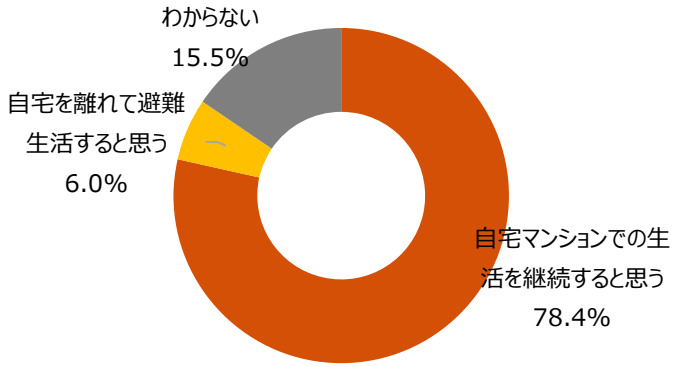
1. 命を守り、被災後の生活を維持するために必要な備え			
	(1)	★★★	住民が自宅で備える"もの"、"こと"のリストをつくって徹底する
	(2)	★★★	地震発生直後にどう行動するかマニュアルをつくって居住者に徹底する
	(3)	★★★	震災発生を想定した防災訓練を実施する
	(4)	★★★	近隣グループで「互助」できるような関係をつくる
	(5)	★★	マンションで備えるもののリストを作成し実際に備える
	(6)	★★	地震発生直後の役員の行動マニュアルをつくって準備する
	(7)	★★	区分所有者、居住者、要援護者の名簿をつくる
	(8)	★★	居住者の安否確認体制をつくる
	(9)	★★	近隣や行政とのつながりをつくる
	(10)	★	非常時の区分所有者、居住者への情報伝達の方法を確保する
	(11)	★	居住者の救助・救護体制をつくる
	(12)	★	管理組合としての備蓄・避難所運営体制をつくる
	(13)	★	敷地内でのごみ保管体制をつくる
2. できるだけ早い復旧のために必要な備え			
	(1)	★★★	竣工図書、修繕履歴等を整備する
	(2)	★★	震災被害を受けた場合の復旧資金について考える
	(3)	★	被害状況を迅速に把握し対策ができる体制をつくる
	(4)	★	被災時の緊急対応工事等の合意形成について考える
3. 建物・設備の被害を最小限にするための備え			
	(1)	★★★	建物の耐震性を確認のうえ、耐震診断を実施する
	(2)	★★	設備の耐震改修工事を実施する
	(3)	★	建物の耐震改修工事を実施する

5

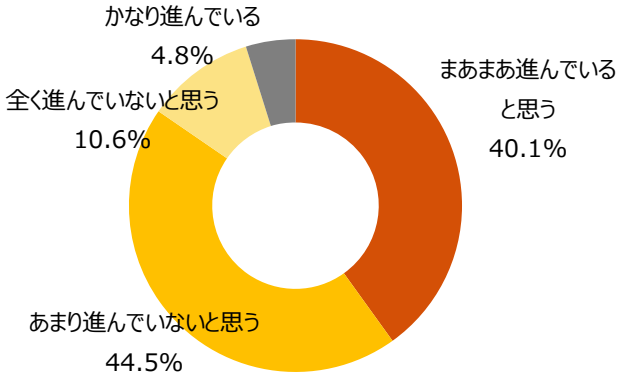
マンション住民への防災対策に関するアンケート結果

○ 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。

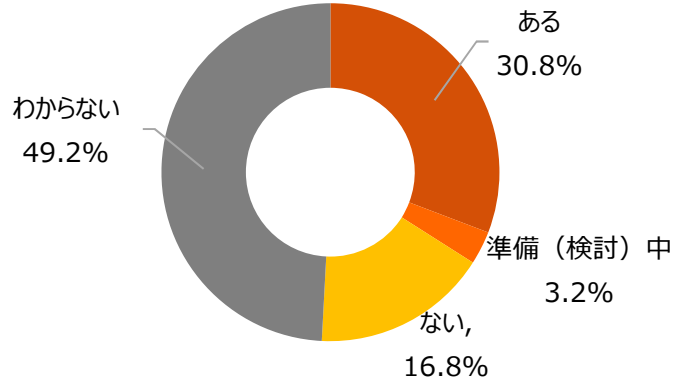
Q. もしも大震災に被災したら、その後はどこで生活することを想定していますか？ (n=2,189)



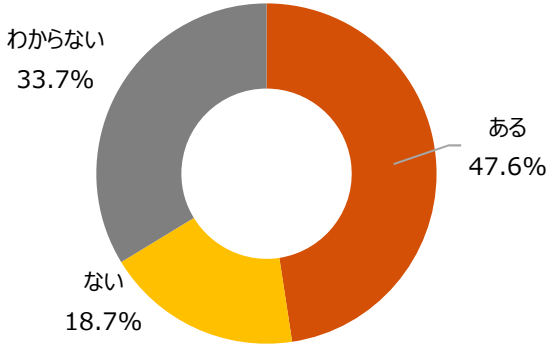
Q. お住まいのマンション全体での、防災対策は進んでいると思いますか？ (n=2、189)



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

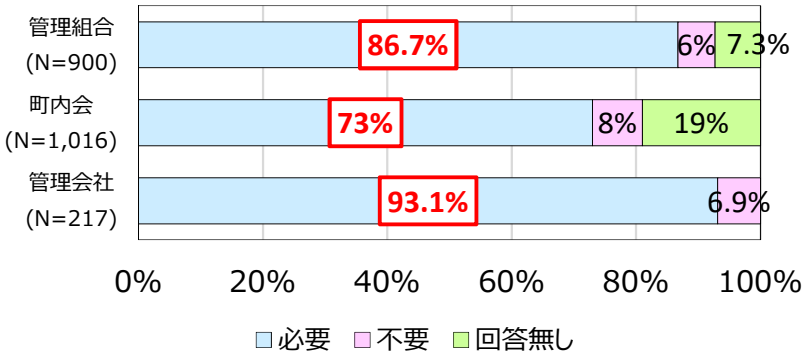
地域と連携して防災・減災に取組む必要性と、取組むにあたっての問題点

○ 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。

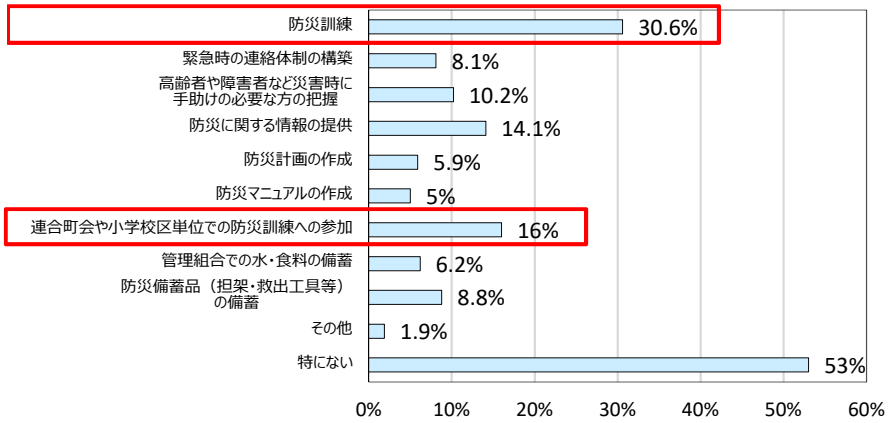
○ 一方で、地域防災の取り組みに当たっての課題として、「マンションと地域のコミュニケーション不足」が多く回答されている。

○ 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。

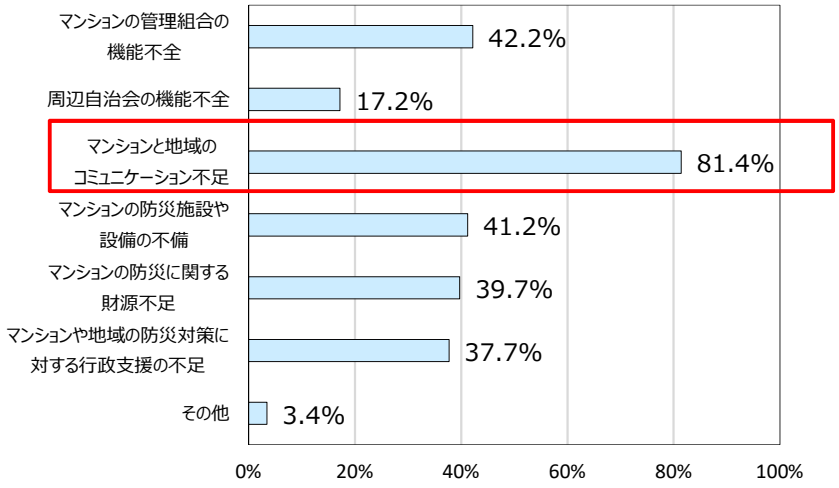
地域と連携して防災・減災に取り組むことの必要性



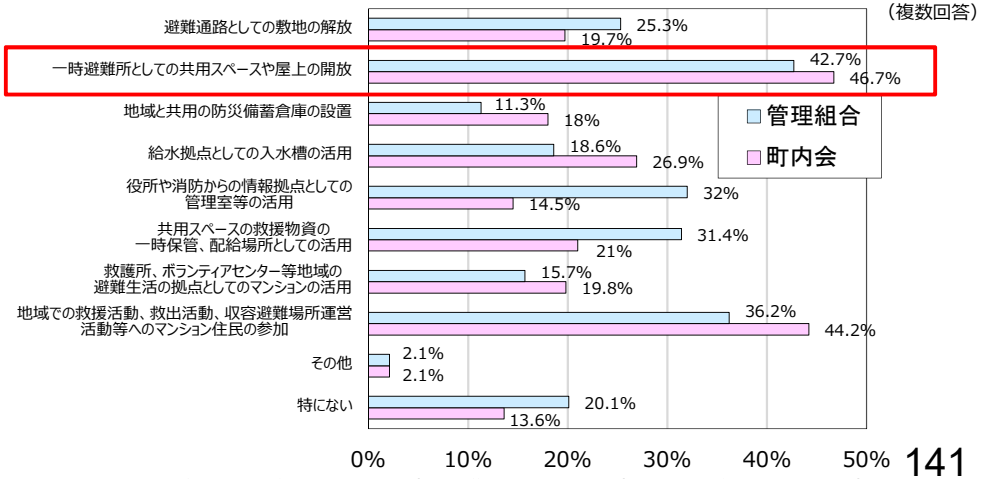
マンションと地域が協力して実施している防災関連の取組



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」

管理組合と行政の避難所協定

○　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「補充的避難所」を設けることになっており、当該協定において、マンションを補充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。

【出典】品川区の事例：(一社)マンション管理業協会HP（http://kanrikyo.or.jp/community/article/num216.html）
横浜市栄区の事例：マンションタイムズ２０２３年２月号

標準管理規約における災害時の対応等

H28標準管理規約の改正（必要箇所への立入り）

※　赤字下線部分が改正事項

（必要箇所への立入り）
第23条　（略）
２・３　（略）
４ 前３項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に立ち入らないと共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。
５　（略）

第23条関係コメント
（第４項関係）
① 第４項の緊急の立入りが認められるのは、災害時等における共用部分に係る緊急的な工事に伴い必要な場合や、専有部分における大規模な水漏れ等、そのまま放置すれば、他の専有部分や共用部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがある場合に限られるものである。
② 第４項の規定の実効性を高めるため、管理組合が各住戸の合い鍵を預かっておくことを定めることも考えられるが、プライバシーの問題等があることから、各マンションの個別の事情を踏まえて検討する必要がある。

■　管理計画認定基準（管理規約に関する事項抜粋）

○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、防災関係の取り組み（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。

防災関係の取り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	・防災組織を結成していること ・防災訓練を実施していること ・防災資機材及び防災物資を整備していること
東京都大田区 東京都板橋区	・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 ・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
東京都豊島区	・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。
愛知県 愛知県岡崎市 愛知県一宮市　等	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。 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
大阪府 大阪府岸和田市 大阪府東大阪市	・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。） ・消防用設備等の点検をしていること ・災害時の避難場所を周知していること ・災害対応のマニュアルを作成・配布していること ・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 ・年１回程度定期的な防災訓練を実施していること
広島県	・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 ・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 ・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 ・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

マンション防災に関する堺市の取組

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

【出典】堺市ホームページをもとに国土交通省が作成

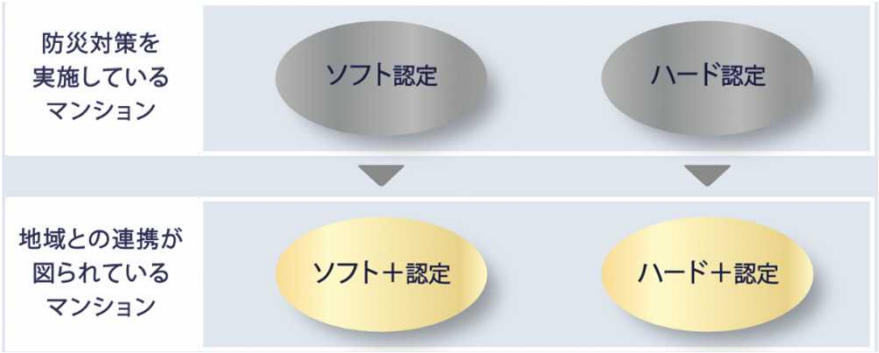
マンション防災に関する横浜市の取組

○ 横浜市においては、「よこはま防災力向上マンション」の認定を取得しようとする管理組合等を支援するため、マンション防災アドバイザーを派遣する取り組みを行っている。

よこはま防災力向上マンション認定制度

災害に強いマンションの形成と周辺地域を含めた防災力の向上を図るため、防災対策を実施しているマンションを「よこはま防災力向上マンション」として横浜市が認定。

■認定の種類



■認定の基準（ソフト認定）

ソフト認定（すべての項目を満たす）	防災組織
	防災マニュアル
	防災訓練
	飲料水等の備蓄
＋	
ソフト＋認定（ひとつでも項目を満たす）	地域との協力体制
	地域との防災訓練
	地域交流活動

マンション防災アドバイザー派遣

ソフト面、ハード面の多岐にわたるマンションの防災対策を後押しするため、マンションの防災対策に関する知識や経験を持つ専門家団体等(マンション防災アドバイザー)を派遣。

派遣対象	認定または＋(プラス)認定を取得しようとする ・横浜市内のマンションの管理組合等 ・横浜市内のマンションにおいて、防災組織の結成を目的として活動する、異なる世帯に属する５人以上の住民で構成された団体
派遣費用・回数	・横浜市による全額負担 ・原則上限５回/年度（１回につき３時間）、通算２か年度まで派遣
派遣するアドバイザー	・マンション防災に関するアドバイスを行う専門家団体等
アドバイス内容	以下に関する検討 ・防災組織　・防災マニュアル　・防災訓練 ・飲料水等の備蓄や防災資機材の備え ・地域との協力体制や防災訓練 ・マンションの浸水対策 ・その他市長がこれらに類するものとして認める活動

【出典】「よこはま防災力向上マンション認定制度」制度概要説明会資料
https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/sien/bousaimansion.html

マンション防災に関する地方公共団体の認定制度

○　一部の大都市では、防災対策が講じられているマンションの認定制度を運用している。
※　東京都では、2023年１月より従来の「東京都LCP住宅」から「東京とどまるマンション」に改称。

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

○　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	• 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。
東京都大田区	• 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
東京都豊島区	• 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 • 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）
東京都板橋区	• 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 • 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
愛知県名古屋市	• 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。
福岡県北九州市	• 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
福岡県久留米市	• 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

マンションと自治会の関わり

○ 開発指導要綱や条例の制定により、マンションの開発を行うデベロッパーに町内会等との協議などを求めている自治体も存在する。

町内会加入	マンションの開発事業者に対し、以下を求めている 町内会加入促進（中央区、開発指導要綱） 町会・自治会への加入促進（文京区、宅地開発要綱） 町内会への加入協力（台東区、集合住宅条例） 町会・自治会への加入誘導（墨田区、集合住宅条例） 加入誘導（大田区、まちづくり条例、開発指導要綱） 町会等の加入促進情報提供（中野区、集合住宅条例） 加入促進（杉並区、建築指導要綱） 町会等との協議義務化/地域住民とコミュニティ形成、町会等加入協議（豊島区、集合住宅条例/マンション条例） 加入誘導と地域活動周知（北区、集合住宅条例） 加入協力（荒川区、建築条例） 加入協議（板橋区、大規模建築物指導要綱） 加入・新設促進（江戸川区、住宅等整備条例）
コミュニティ形成	管理組合・管理業者に対し、以下を求めている 管理組合・管理業者が町会等の行為に積極的に協力を求める（渋谷区、新たな地域活性化条例）

○東京都下の超高層マンションにおける自治会との関わり（n＝101）

①マンションで１つの自治会をつくり、地域と特に連携はない（13）
②マンションで１つの自治会をつくり、地域の町会と連携している（16）
③マンションの居住者が各自地域の町会に加入している（20）
④マンションごと地域の町会に加入している（41）

「東京都における超高層マンションの地域連携の実態とその促進要因」（斎藤広子）をもとに国土交通省作成

マンションにおける宅配サービスの現状

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）

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

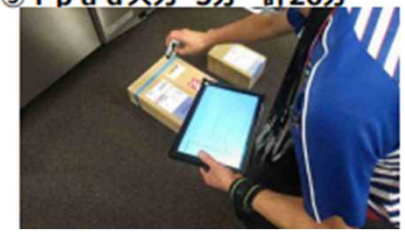
③目的エレベーターまで2分　計15分

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

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

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

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。

【出典】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（令和４年12月13日）

分譲マンションにおける宅配ボックスの設置率

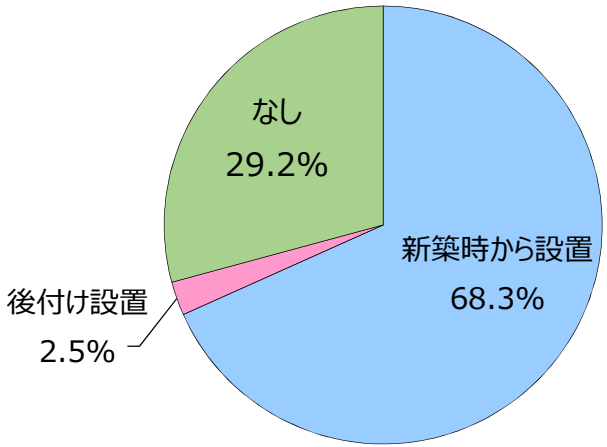
○ 大和ライフネクスト（株）が管理業務を受託しているマンションに対する調査によると、宅配ボックスを設置していると回答したマンションは、約７割。このうち、後から設置したマンションは約３％となっている。

○ 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。

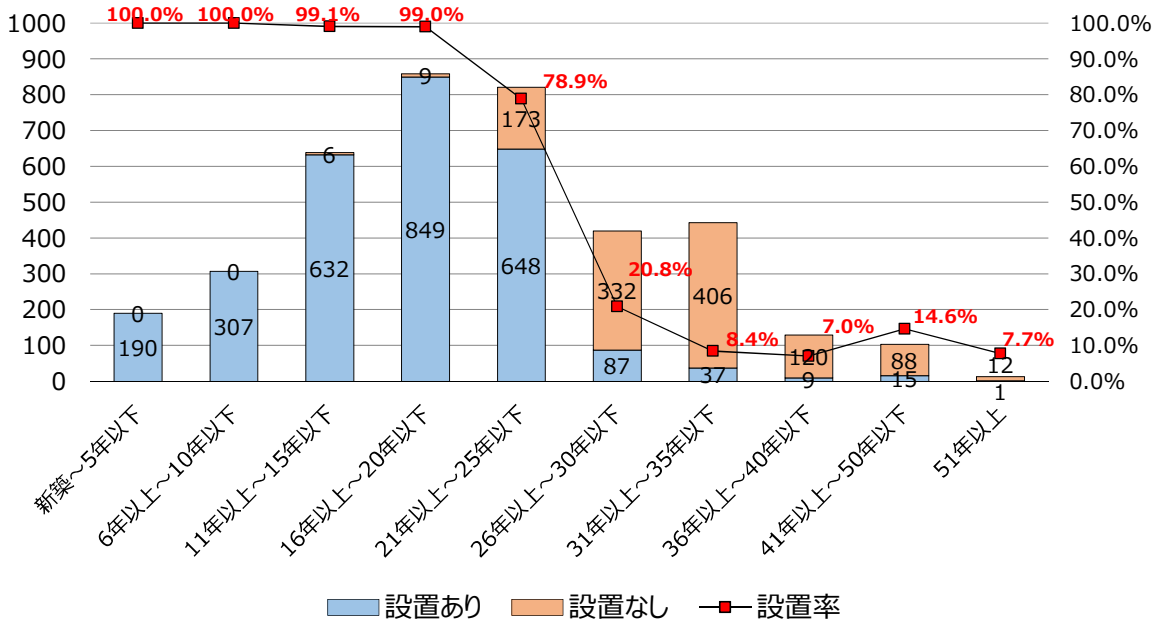
※ 我が国における築30年以上のマンションストック数は推計で約252万戸。

■ 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



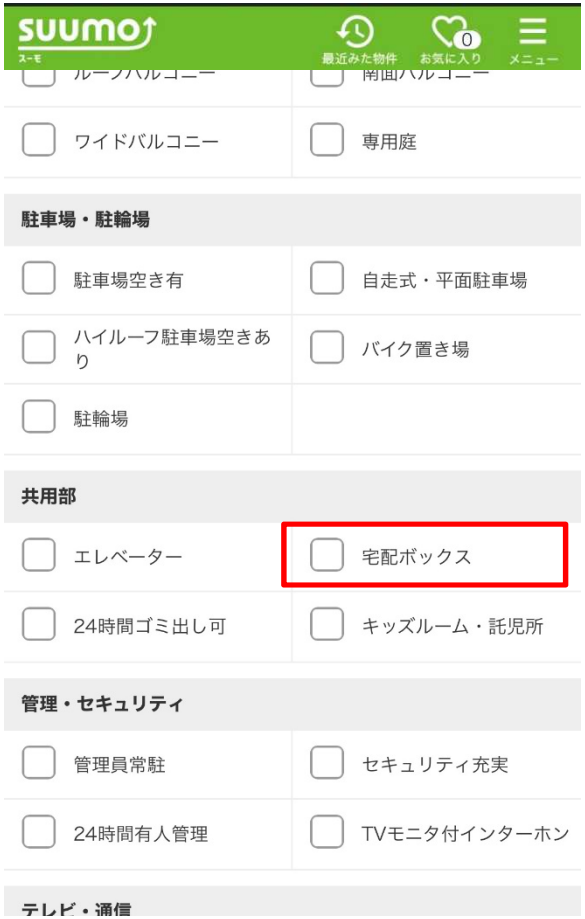
【出典】マンションみらい価値研究所「分譲マンションにおける宅配ボックスの設置率および設置検討時の事例について」（2020年11月20日）をもとに国土交通省が作成。

不動産物件サイトにおける宅配ボックスに係る表示

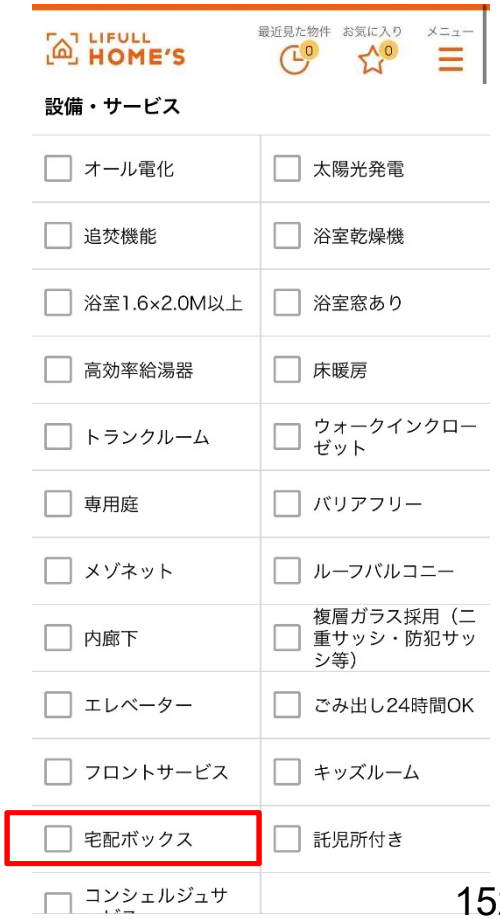
○ 大手の不動産物件サイトでは、物件における宅配ボックスの有無を確認できるようにしている。

<at home>

<SUUMO>



<LIFULL HOME'S>



宅配ボックスの設置等に関するヒアリング

■ 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

宅配ボックスに係るニーズ	• 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。
宅配ボックスの設置状況	• 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。 • 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。 • 増設するにあたりスペースの確保が必要であるが、スペーズ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。
宅配ボックスに関するルール	• 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。
宅配ボックス設置に係る課題	• 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。 • 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。 • 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。 • 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。

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）

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

平成30年９月25日施行

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。

マンションにおける置き配

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。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。

マンション管理士の状況

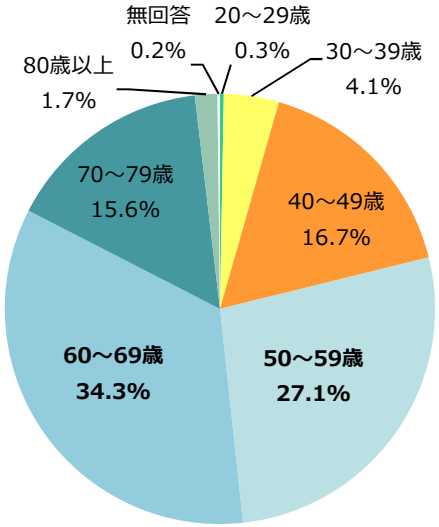
○ マンション管理士は、規約の制定・変更や長期修繕計画の見直しの支援業務を行うなど、管理組合の相談に応じ、助言等の支援を行うなどの役割を担っている。

○ 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。

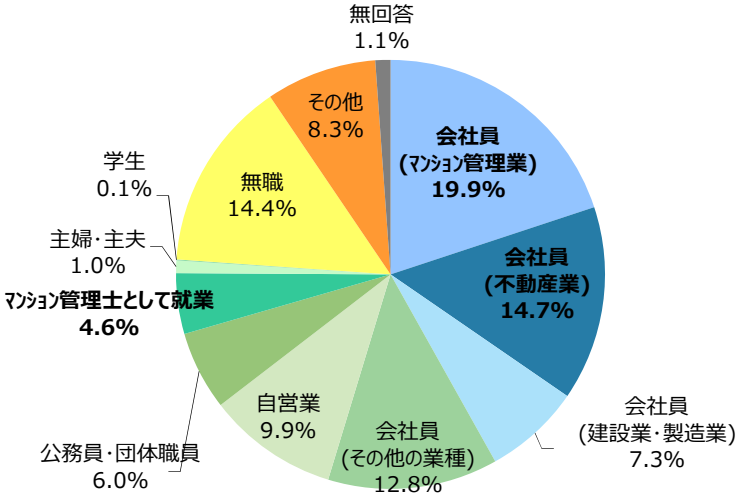
■マンション管理士の状況

マンション管理士の登録数・・・**２７，０７７人**（２０２１年度末）

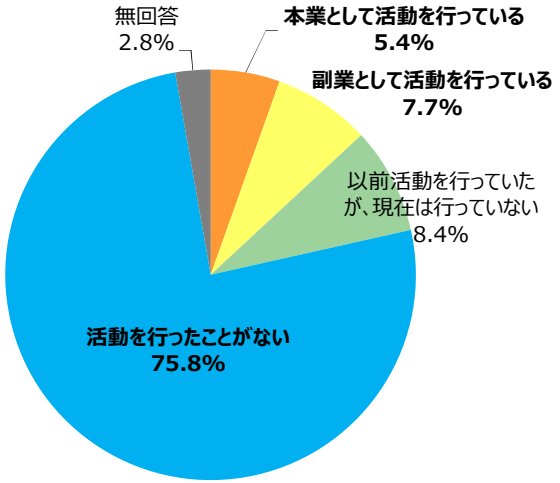
マンション管理士の年齢（ｎ＝5,562）



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）

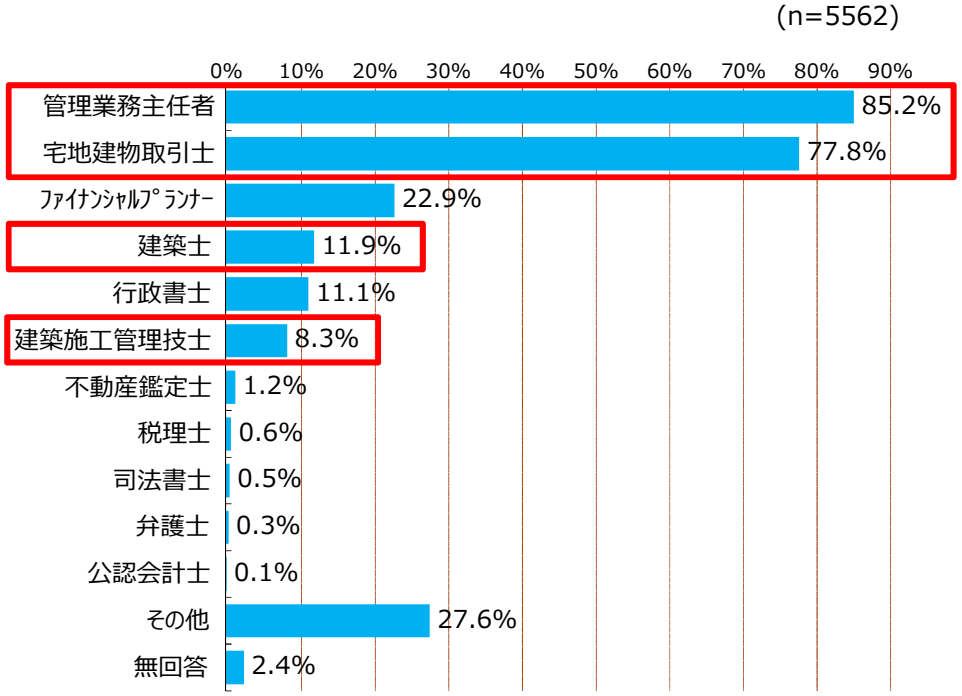


【出典】マンション管理士の業務についてのアンケート調査結果の概要（（公財）マンション管理センター）（2017年実施）

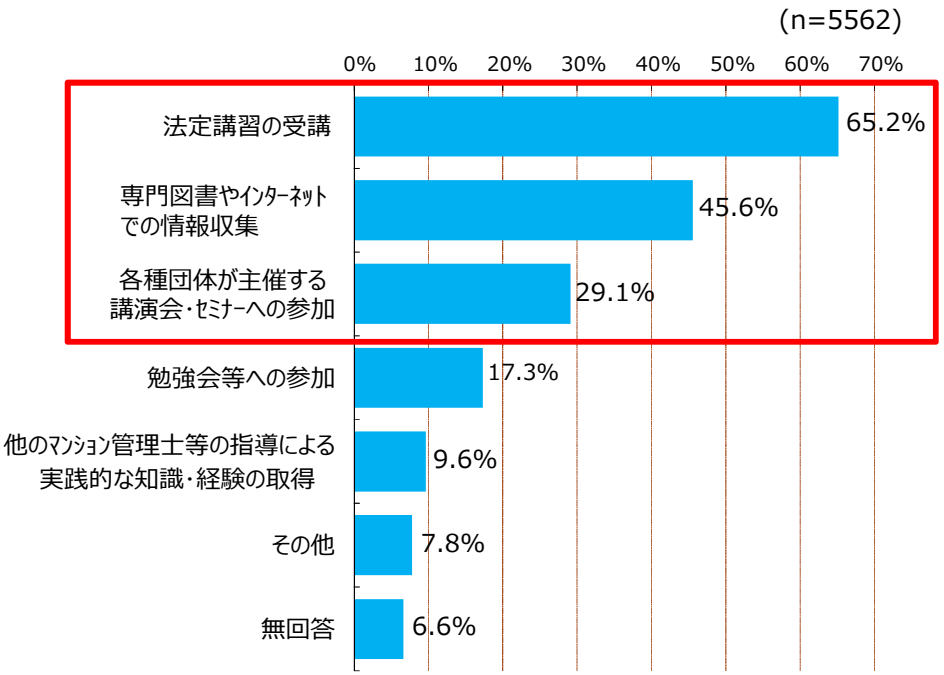
マンション管理士以外の資格の取得状況とスキルアップの方法

○ マンション管理士が他に取得している資格としては、「管理業務主任者」と「宅地建物取引士」といった不動産関係の資格取得率が高い。一方、「建築士」や「建築施工管理技士」といった建築関係の資格取得率は1割程度にとどまっている。
○ スキルアップの方法としては、「法定講習の受講」としているマンション管理士の割合が最も高く、次いで「専門図書やｲﾝﾀｰﾈｯﾄでの情報収集」、「各種団体が主催する講演会・セミナーへの参加」の順となっている。

マンション管理士以外に取得している資格（複数回答）



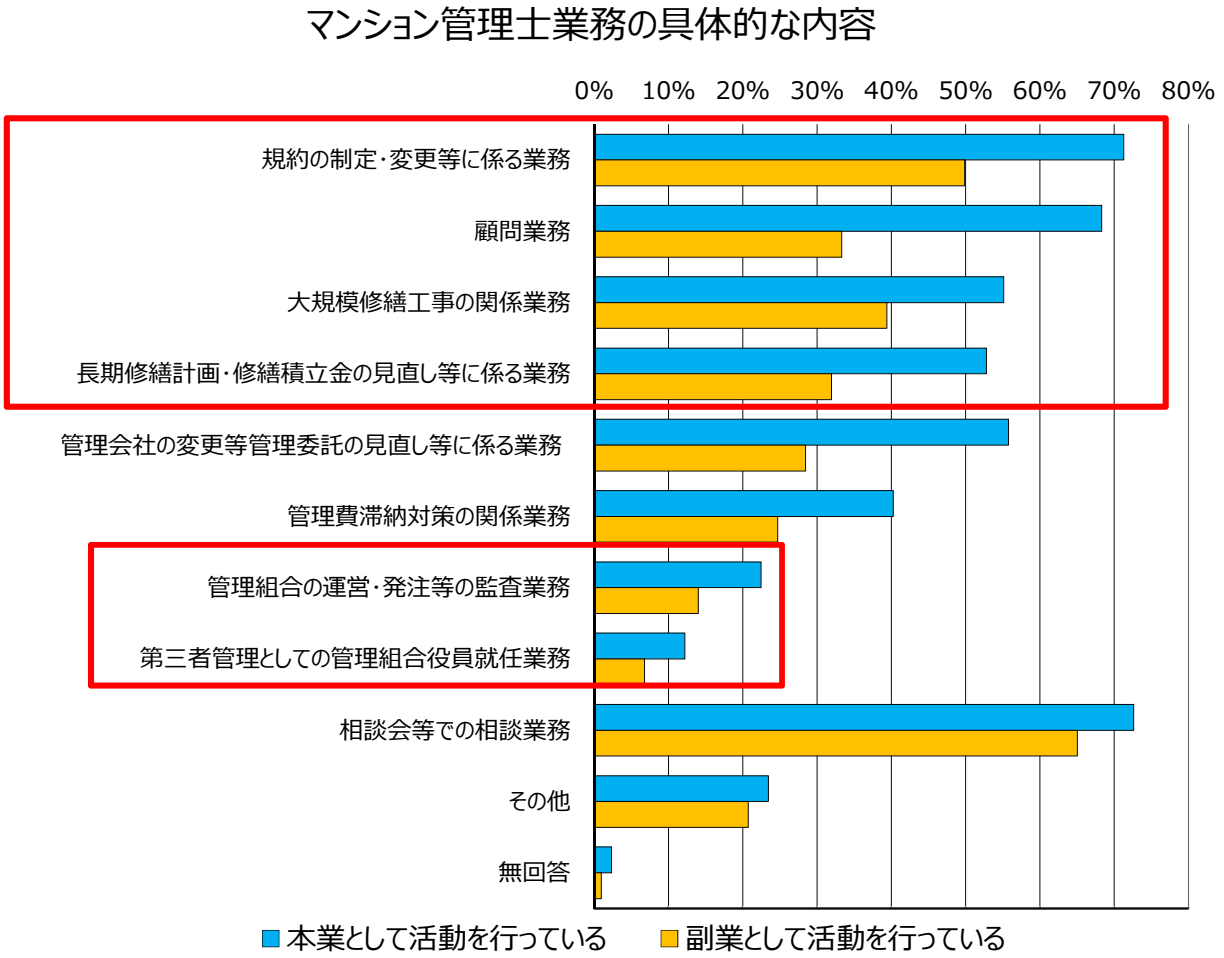
マンション管理士として行っているスキルアップの方法（複数回答）



【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）

マンション管理士業務の具体的な内容

○ マンション管理士業務の具体的な内容としては、規約の制定・変更や修繕に関する業務の割合が高い。
○ 一方、「管理組合の運営・発注等の監査業務」、「第三者管理としての管理組合役員就任業務」の割合は低い。



【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）

マンション管理士業務の実施状況等

○ マンション管理士への業務の需要としては、理事や監事、管理者として就任して監事等の事務を行う業務の割合が高い。一方、実際に経験したことがあるマンション管理士の割合は低い。

○ 今後、区分所有者の高齢化等に伴い、自主管理マンションに対する組合支援の需要が増加すると考えられる中、自主管理マンションの事務管理業務を実施したことがあるマンション管理士は約３割程度となっている。

マンション管理士の業務実態と組合のニーズとその差、能力

<%>

	実施	需要	差	能力保持率
管理組合の顧問業務	53.7(30.5)	85.4	+31.7	46.4
外部専門家監事業務	14.7(2.0)	59.6	+44.9	31.0
外部専門家理事業務	11.2(0.8)	61.2	+50.0	33.7
第三者管理者業務	9.3(0.0)	57.1	+47.8	17.3
管理業者の変更	49.4(12.6)	43.7	- 5.7	29.4
規約の作成・変更	71.8(32.9)	73.9	+ 2.1	51.8
管理費・修繕積立金の見直し	57.5(27.3)	66.6	+ 9.1	39.4
長期修繕計画作成の助言	64.9(27.4)	68.5	+ 3.6	34.5
大規模修繕工事関連	62.2(30.5)	62.8	+ 0.6	30.7
耐震改修の情報提供	32.4(30.9)	32.9	+ 0.5	11.9
建替えのコーディネート	8.5(0.0)	34.0	+25.5	6.2
災害の復興支援	8.9(1.6)	29.1	+20.2	5.4
自主管理の事務管理業務	30.5(6.9)	51.2	+20.7	21.6
単発の相談・助言	84.9(66.0)	67.4	-17.5	62.5
相談会の相談員	87.3(7.1)	66.0	-21.3	60.1
セミナーなどの講師	66.4(44.0)	56.3	-10.1	39.9
管理実態調査の調査員	60.6(26.2)	48.5	-12.1	50.7

アンケート調査の概要	
調査対象	・マンション管理士 性別：男性94.9%、女性4%、回答したくない1.1% 年齢：20代0.0%、30代2.1%、40代8.9%、50代17.6%、60代39.6% 70代28.8%、80代3.0% 所在地：首都圏56.6%、首都圏を除く大都市34.2%、その他9.2%
調査期間	・2021年12月～2022年1月
回収状況	・371人

実施：マンション管理士業務経験率、（）内は4件以上の実施経験率
（マンション管理士として仕事をした経験がある259名対象）
需要：管理組合からのニーズが高いと考えられる業務との回答率
差　：上記の需要の率－実施の率
能力保持率：単独で業務に対応できるとの回答率

【出典】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）

（一社）日本マンション管理士会連合会の取り組み

○　（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

〇加入対象
（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

〇保険の対象行為
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

〇保険金の範囲
・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

〇加入対象
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

〇補償の対象行為
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

〇補償額の範囲
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

【出典】（一社）日本マンション管理士会連合会のホームページ
及びマンション管理士賠償責任保険の案内（損保ジャパン）より引用

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

○ マンション管理士への業務の需要としては、理事や監事、管理者として就任して監事等の事務を行う業務の割合が高い。一方、実際に経験したことがあるマンション管理士の割合は低い。

○ 今後、区分所有者の高齢化等に伴い、自主管理マンションに対する組合支援の需要が増加すると考えられる中、自主管理マンションの事務管理業務を実施したことがあるマンション管理士は約３割程度となっている。

マンション管理士の業務実態と組合のニーズとその差、能力

<%>

	実施	需要	差	能力保持率
管理組合の顧問業務	53.7(30.5)	85.4	+31.7	46.4
外部専門家監事業務	14.7(2.0)	59.6	+44.9	31.0
外部専門家理事業務	11.2(0.8)	61.2	+50.0	33.7
第三者管理者業務	9.3(0.0)	57.1	+47.8	17.3
管理業者の変更	49.4(12.6)	43.7	- 5.7	29.4
規約の作成・変更	71.8(32.9)	73.9	+ 2.1	51.8
管理費・修繕積立金の見直し	57.5(27.3)	66.6	+ 9.1	39.4
長期修繕計画作成の助言	64.9(27.4)	68.5	+ 3.6	34.5
大規模修繕工事関連	62.2(30.5)	62.8	+ 0.6	30.7
耐震改修の情報提供	32.4(30.9)	32.9	+ 0.5	11.9
建替えのコーディネート	8.5(0.0)	34.0	+25.5	6.2
災害の復興支援	8.9(1.6)	29.1	+20.2	5.4
自主管理の事務管理業務	30.5(6.9)	51.2	+20.7	21.6
単発の相談・助言	84.9(66.0)	67.4	-17.5	62.5
相談会の相談員	87.3(7.1)	66.0	-21.3	60.1
セミナーなどの講師	66.4(44.0)	56.3	-10.1	39.9
管理実態調査の調査員	60.6(26.2)	48.5	-12.1	50.7

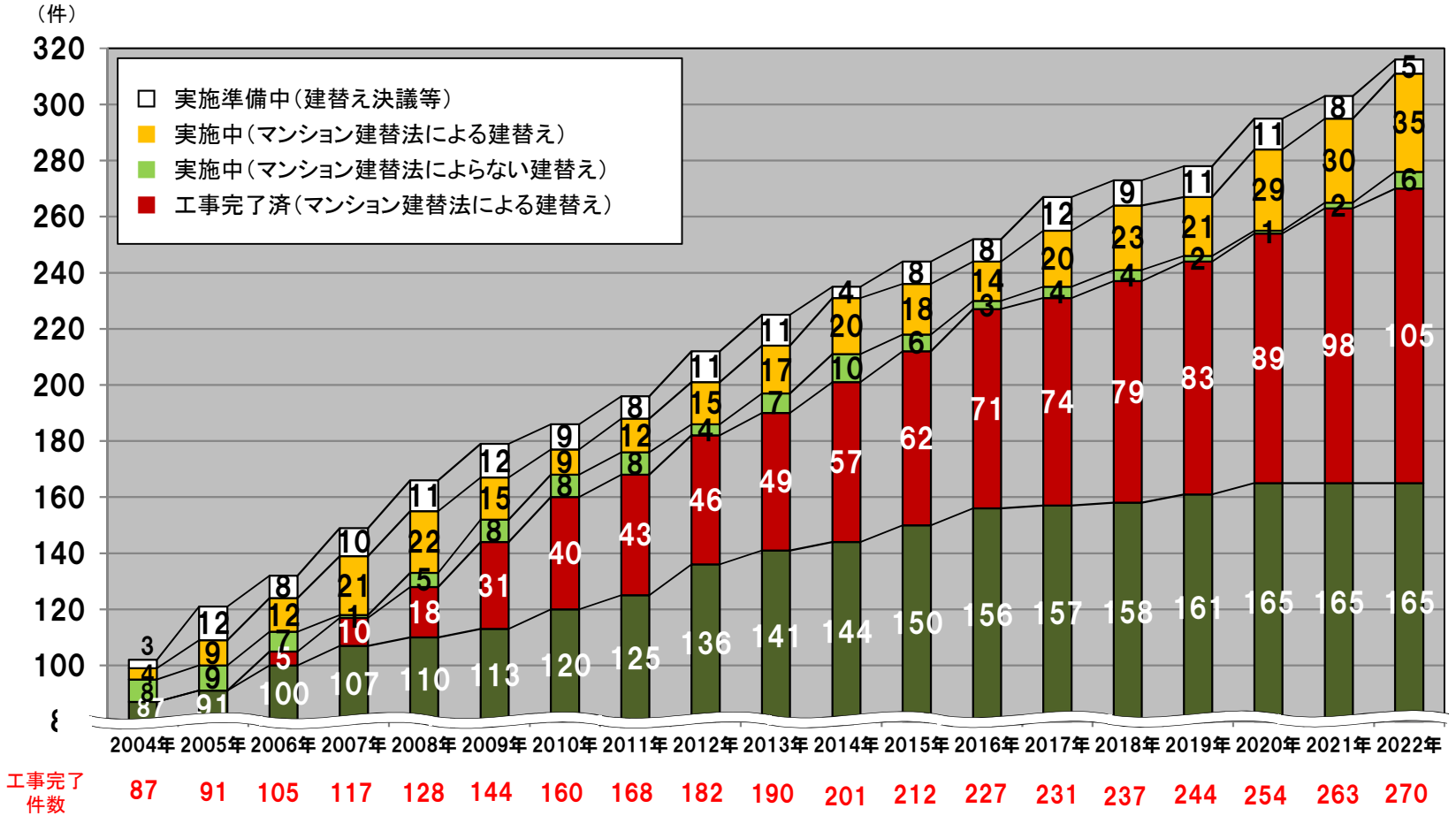
アンケート調査の概要	
調査対象	・マンション管理士 性別：男性94.9%、女性4%、回答したくない1.1% 年齢：20代0.0%、30代2.1%、40代8.9%、50代17.6%、60代39.6% 70代28.8%、80代3.0% 所在地：首都圏56.6%、首都圏を除く大都市34.2%、その他9.2%
調査期間	・2021年12月～2022年1月
回収状況	・371人

実施：マンション管理士業務経験率、（）内は4件以上の実施経験率
（マンション管理士として仕事をした経験がある259名対象）
需要：管理組合からのニーズが高いと考えられる業務との回答率
差　：上記の需要の率－実施の率
能力保持率：単独で業務に対応できるとの回答率

【出典】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）

マンション建替えの実施状況

○ マンションの建替えの実績は累計で270件、約22,200戸。（2022年４月時点）
○ 近年は、マンション建替円滑化法による建替事業が選択されているケースが多い。



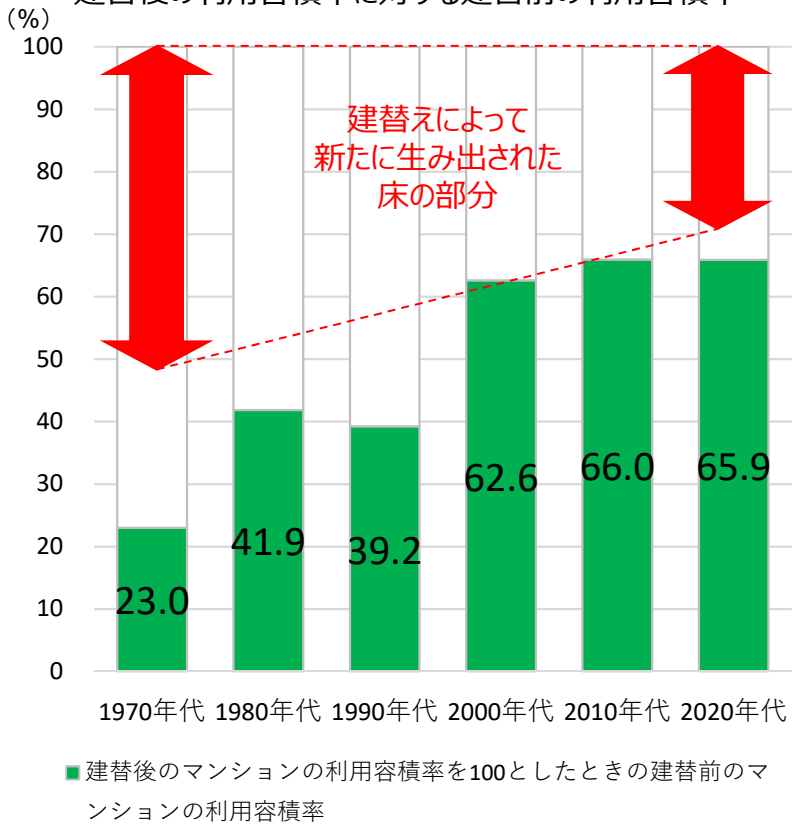
※ 国土交通省調査による建替え実績及び地方公共団体に対する建替えの相談等の件数を集計
※ 2004年、2005年は2月末時点、2006年、2007年は3月末時点、他は各年の4月1日時点の件数を集計
※ 阪神・淡路大震災、東日本大震災及び熊本地震による被災マンションの建替え（計115件）は含まない
※ 上記のほか、マンション敷地売却制度に基づく買受計画の認定を受けたものは17件、うちマンションの除却に至ったものは6件ある

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。

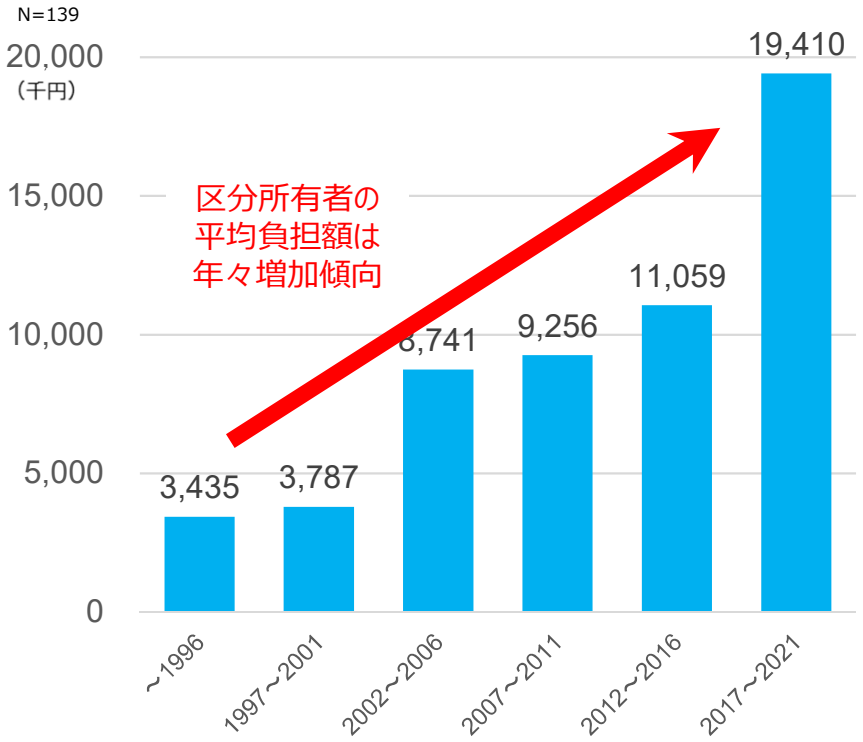
■ マンション建替事業の実施年代別
建替後の利用容積率に対する建替前の利用容積率



■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

■ マンション建替事業の実施年代別　区分所有者の平均負担額



【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）

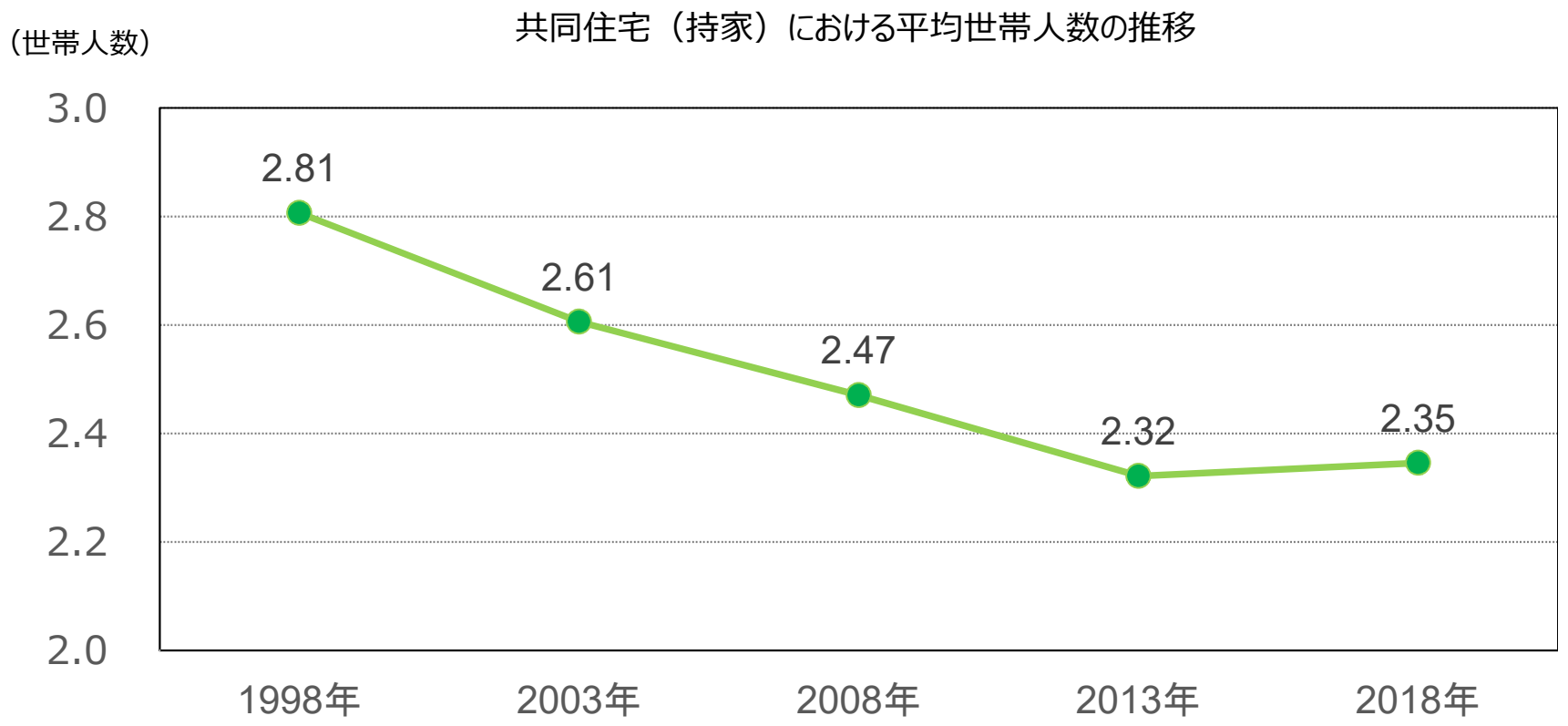
建替え後の住戸の面積基準と考え方

■ 建替後の住戸の面積基準と考え方（マンション建替円滑化法施行規則第１５条）

面積基準の考え方	マンションの種別	最低面積
○マンション建替円滑化法において、権利変換等の特別な措置を講ずるだけの最低限の公共公益性を担保するための要件として規定。 ○住戸面積基準については、マンションの購入世代である30代後半～40代の平均世帯人数（約4人）などを参考に50㎡と設定。	基本	50㎡
	単身者向け住戸	25㎡
	特別の事情によりやむを得ないと地方公共団体が認める住戸	30㎡
	住宅事情の実態により必要があると地方公共団体が認める場合	上記の最低面積以下で都道府県知事等が定める面積以上

共同住宅（持家）における平均世帯人数の推移

○ 共同住宅（持家）に住む世帯の平均世帯人数は減少傾向であり、1998年と比較すると0.5人減少している。

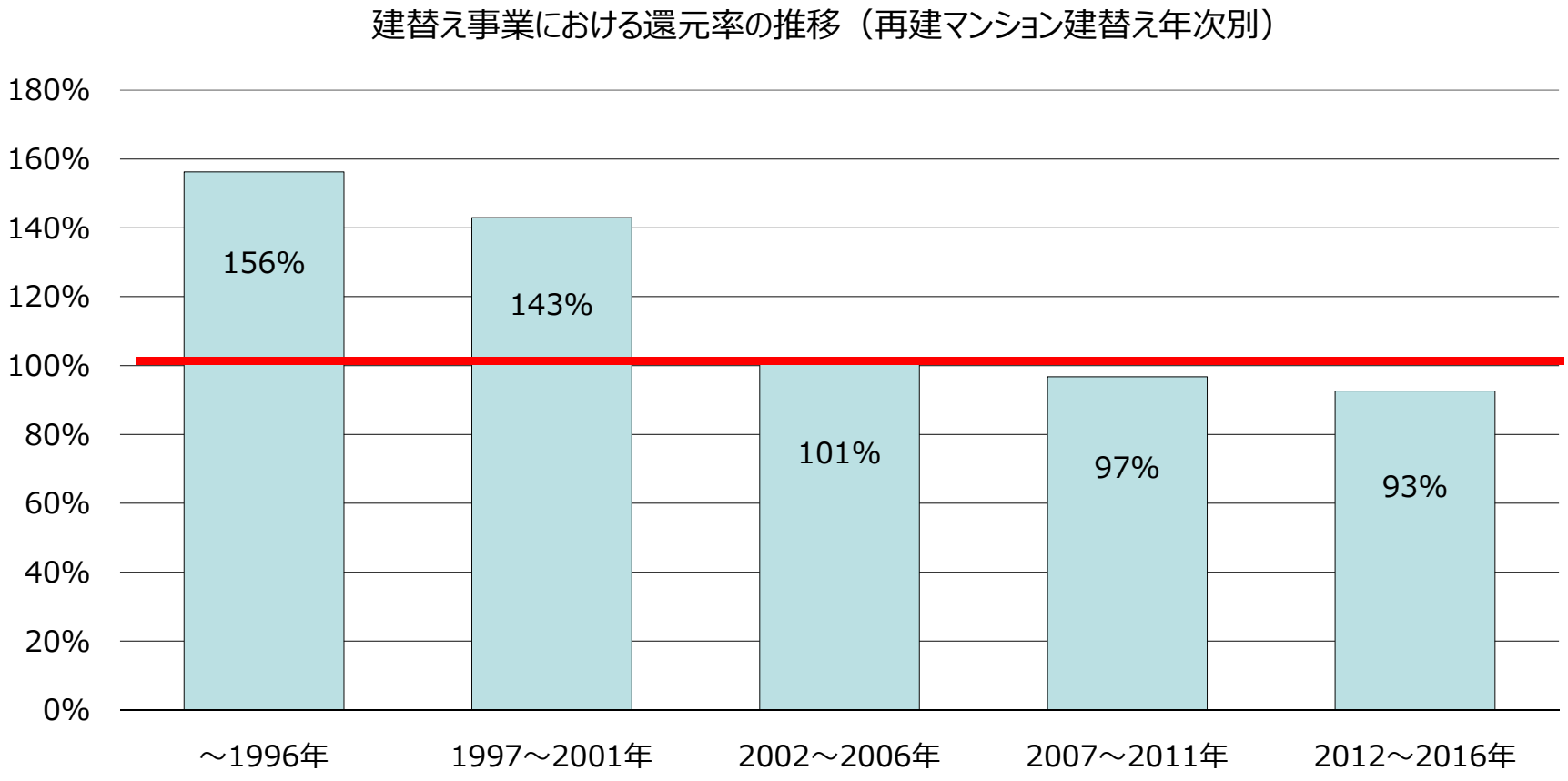


【出典】住宅・土地統計調査

建替え事業における還元率の推移

○ 近年の建替え事業における還元率※は100%を下回るとともに、減少傾向であることを踏まえると、建替え前の住戸が50㎡に満たない場合においては、区分所有者に大きな費用負担が生じる可能性あり。

※ 建替前のマンションで所有していた専有部分の面積に対し、建替え後に無償で取得できる面積の割合。



【出典】：マンションの再生手法及び合意形成に係る調査検討（H28）

単身者用住戸に係る基準（25㎡以上）の適用対象

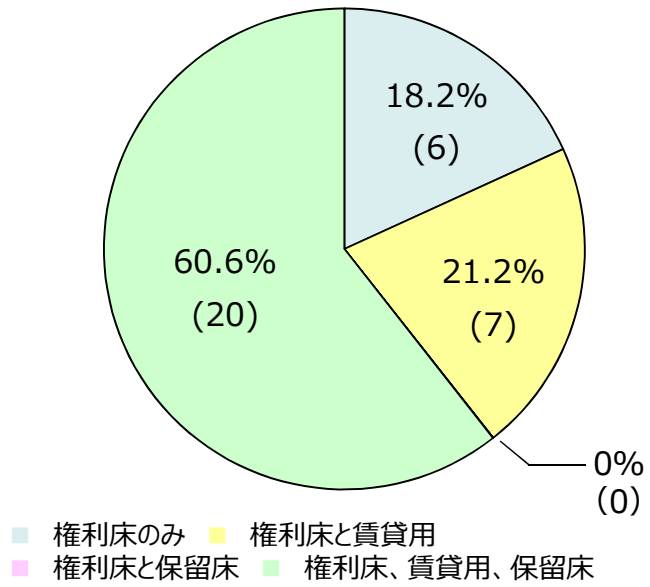
○ マンション建替円滑化法では、建替え後の住戸面積について、単身者の居住の用に供する住戸は、25㎡以上とされているところ。

○ 一方、この単身者用の面積基準の適用にあたっては、地方公共団体によって、権利床のみに適用するか、賃貸用権利床や保留床も含めて適用するかなど、運用にばらつきがあるとの指摘あり。（例えば、権利床のみに適用するとした運用の場合、区分所有者が単身者向けの賃貸用としたい場合も50㎡以上の面積を求めることとなる。）

※ 権利床とは、建替え後に従前区分所有者が居住を予定している住戸
賃貸用権利床とは、建替え後に従前区分所有者が賃貸を予定している住戸
保留床とは、建替えによって新たに分譲された住戸

建替え実績のある地方公共団体における
単身者用住戸（25㎡以上）の適用対象

（N=33）



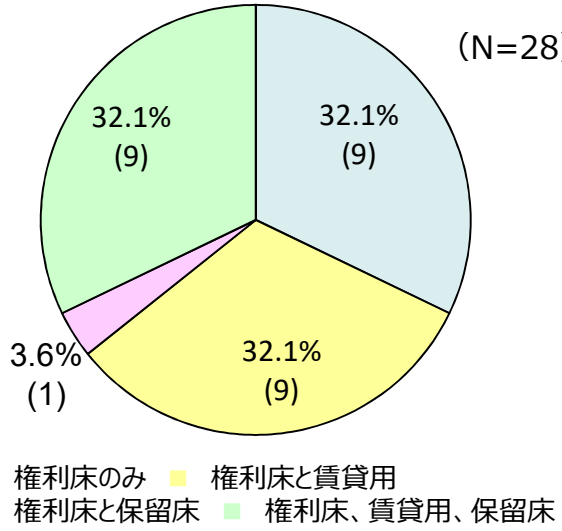
■地方公共団体へのアンケート・ヒアリング

- 25㎡以上の基準は、建替え前から居住している高齢区分所有者などで広い住戸面積を要しない方への救済措置と考えているため、権利床の場合のみを適用対象としている。
- 地域に単身用住戸を増やしたい意向はなく、このため賃貸用権利床や保留床については、原則として50㎡以上の住戸面積を求めている。
- 区分所有者の金銭負担を軽減し、合意形成の円滑化を図るため、権利床と賃貸用権利床に限って25㎡の基準を適用している。
- 単身者が居住することの証明として、誓約書や分譲マンションのチラシ、住民票等の提出を求めているが、何を求めるのが適切かわからない。
- 住み替わりがあった場合に担保することができないため、基準に実効性がない。

特別の事情によりやむを得ないと認められる住戸に係る基準（30㎡以上）の適用対象

○ マンション建替円滑化法では、建替え後の住戸面積について、「特別の事情によりやむを得ないと認められる」住戸は、30㎡以上に緩和することができるとされているところ。
○ 一方、この特別の事情によりやむを得ないと認められる住戸の適用にあたっては、地方公共団体によって権利床のみに適用するか、賃貸用権利床や保留床も含めて適用するかなど、運用にばらつきがあるとの指摘あり。
○ また、特別な事情の判断方法についても、運用にばらつきがあるとの指摘がある。

特別の事情によりやむを得ないと認められる住戸の適用対象



■地方公共団体へのアンケート・ヒアリング（①特別の事情の適用対象）

- 従前区分所有者の金銭負担を勘案し、合意形成の円滑化を図るため、権利床と賃貸用権利床に限って基準を適用している
- 賃貸用や保留床の場合、区分所有者の居住に関してやむを得ないと認められる特別な事情がないため、従前からの所有で建替え後も居住する住戸（権利床）のみを対象としている。

■地方公共団体へのアンケート・ヒアリング（②特別の事情の判断方法）

- 高齢かつ資金負担が困難な世帯に対して適用を認めている。
- 技術的助言の例示に加えて、資金負担が耐えられない世帯の類型として、個別の理由を考慮し、子育て世帯にも適用を認めている事例がある。
- 「特別の事情」の判断に際して、住民票や源泉徴収等まで確認を行い、資金負担に耐えられないことの適用を判断している 。
- マンション建替えにあたり区分所有者に追加の資金負担があることのみをもって、資金負担に耐えられない場合に、該当すると判断した事例がある。

住戸面積基準の検討にあたっての留意点

○ 住戸面積基準の検討にあたっては、区分所有者の良質な居住環境の確保、立法時からの世帯人数・構成の変化、高経年マンションの建替え実現の公益性、地方公共団体の地域の住宅政策等を踏まえて、検討していく必要がある。

■事業者等からの住戸面積基準の見直しに関する意見の例

○ 地方公共団体が地域の住宅事情に応じて定める

○ 原則、住戸面積基準を撤廃し、地方公共団体が地域の住宅事情に応じて定めることができる

○ 原則５０㎡を、４０㎡以上に緩和する

○ 原則５０㎡とし、従前住戸が５０㎡を下回る場合、当該面積以上とする。

○ 区分所有者の世帯人数に応じて定める　　など

（参考）住生活基本計画（令和3年3月19日閣議決定）に定める最低居住面積水準

別紙4　最低居住面積水準

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅面積に関する水準である。その面積（住戸専用面積・壁芯）は、住宅性能水準の基本的機能を充たすことを前提に、以下の通りとする。

（１）単身者　25㎡

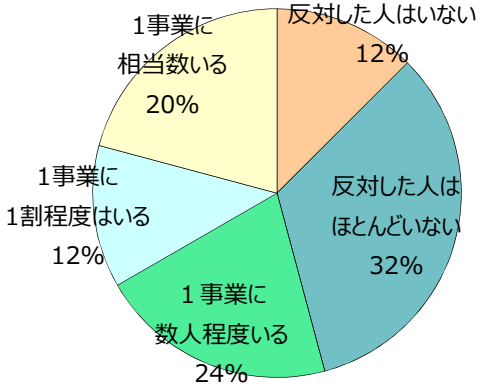
（２）2人以上の世帯　10㎡×世帯人数+10㎡

（例：2人世帯：30㎡、3人世帯：40㎡、4人世帯：50㎡）

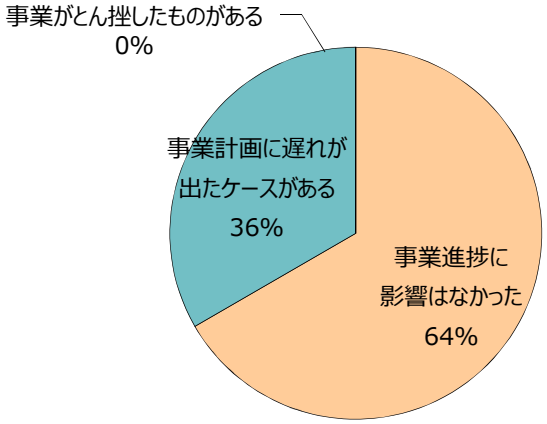
建替え事業に伴う仮移転に関するアンケート

■ 再開発コーディネーター協会に所属する建替えコンサルタント等２５社を対象に、建替えに伴う区分所有者の仮移転に関するアンケートを実施（2023年3月）。アンケートは、各社の担当者が携わった案件のうち、区分所有者も多く、仮移転先の確保が難しいと考えられる大規模（100戸以上）のマンションを念頭に回答を依頼。（n=25社）

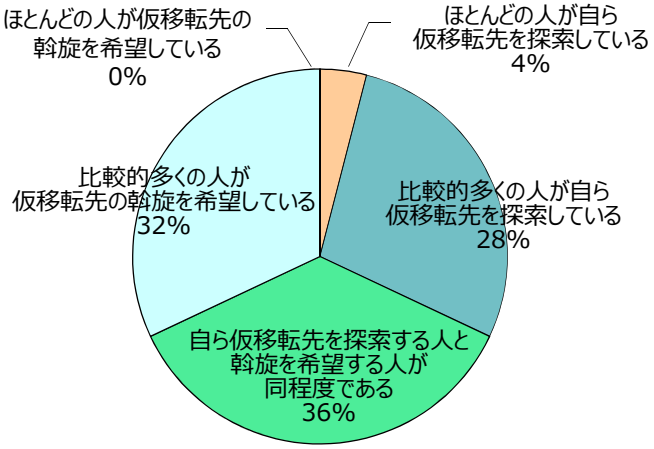
仮移転の困難性を主たる理由として建替え決議に反対する者



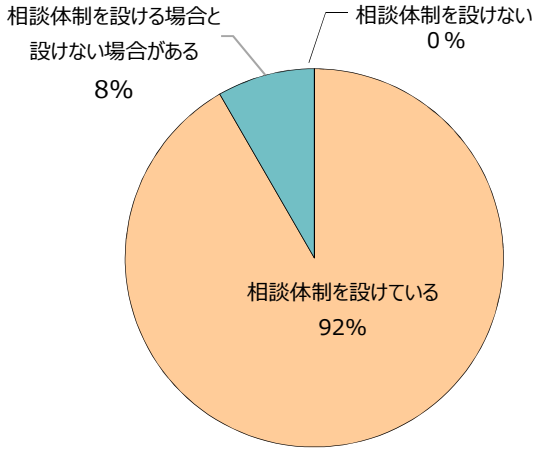
仮移転の困難性が原因による事業進捗への影響



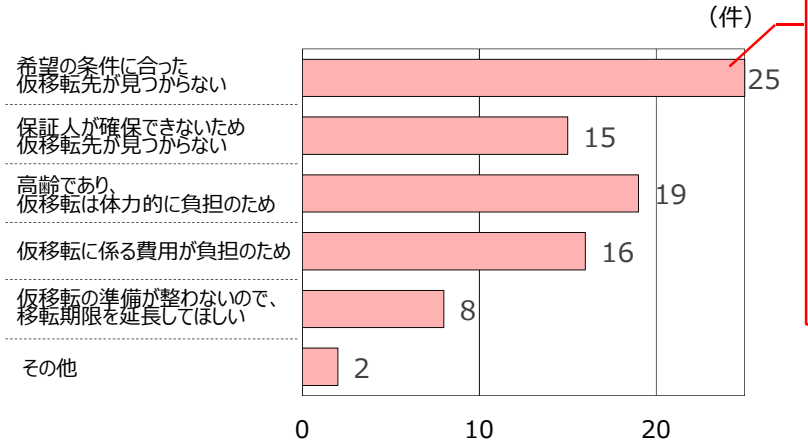
区分所有者の仮移転先の確保について



仮移転に関する相談窓口の設置有無



相談窓口への主な相談内容



希望仮移転先の主な条件（上位）

- ○ 現在の立地と近い場所がよい
- ○ 一定の賃料の範囲内の住戸がよい
- ○ 特定の医療・福祉施設から近い立地がよい
- ○ 学校区が変わらない立地がよい
- ○ 一定の間取り・面積が確保されている住戸がよい
- ○ 駅近など利便性が高い立地がよい

建替え事業に伴う仮移転に関する千葉市における取組

○ 千葉市では、2011年8月に独立行政法人都市再生機構（UR）千葉地域支社と締結した「千葉市と独立行政法人都市再生機構との包括的な連携によるまちづくりの推進に関する協定」の連携事項「賃貸住宅ストック等の再生・活用に関する事項」にもとづき、平成24年3月に市内に立地する分譲マンションの建替えの円滑化を目的として、「千葉市内のマンション建替えの支援に関する協定」を締結。

○ 同協定にもとづき、以下の①仮住居等の情報提供、②建替え組合への負担軽減、③転出区分所有者等への負担軽減、を定めている。

■ 千葉市におけるマンションの建替えに伴う仮移転への支援の内容

①仮住居等の情報提供

○ マンションの建替えを予定している管理組合や建替組合が、居住者の仮住居、代替住宅のニーズを取りまとめて、千葉市に空室情報の提供を依頼することで、UR都市機構が保有する賃貸住宅の空室情報をまとめて提供。

②建替え組合への負担軽減

○ 建替組合が、居住者の仮住居としてUR都市機構の賃貸住宅を賃借する場合、対象となる賃貸住宅が（1）により空室情報の提供を受けた住宅であり、かつ、千葉県・茨城県内の住宅である場合に、敷金が減免。

③転出区分所有者等への負担軽減

○ 建替えに伴い転出する居住者が、代替住宅としてUR都市機構の賃貸住宅を賃借する場合、対象となる賃貸住宅が（1）により空室情報の提供を受けた住宅であり、かつ、UR都市機構が実施する入居促進キャンペーン期間内に、千葉県・茨城県内の住宅に申込をした場合に、敷金の分割及び減額する制度が適用。

※ 情報提供、敷金の負担軽減の対象となる管理組合、建替組合は、マンションの建替えの円滑化等に関する法律に基づいて建替えを予定している管理組合、建替組合に限る。

マンション敷地売却事業における代替建築物提供等計画

■　代替建築物提供計画の例（マンション敷地売却事業参考様式（国土交通省作成））

〔区分所有者又は借家人の意向確認の状況〕
①意向確認の方法等
　○年○月○日に当社が買受人となるべき者として選定された後に行った以下の調査により、現時点で、区分所有者計○人中○人（○%）、借家人○人中○人（○%）の意向を把握。
　1）区分所有者に対するアンケート
　・実施日　：○年○月○日（配布）、○年○月○日（回収）
　・回収状況：区分所有者計○人中○人
　2）区分所有者のうち希望者に対する個別ヒアリング
　・実施日　：○年○月○日～○年○月○日
　・実施状況：区分所有者○人
　3）賃貸人である区分所有者を通じた借家人の意向把握
　・実施日　：○年○月○日～○年○月○日
　・把握状況：借家人計○人中○人
②意向確認の結果（区分所有者）
　1）意向総括表
　・再建マンションへの再入居を希望　○人
　・代替建築物の紹介を希望　○人
　・自ら代替建築物を検索する予定　○人
　・代替建築物は不要　○人
　・その他　○人
　・未回答／不明　○人　計○人
　2）意向内訳（区分所有者）

住戸番号	区分所有者名	用途（用法）	代替建築物の提供・あっせんに係る意向	備考
101	○○○○	住宅　（自用）	再入居	
102	○○○○	住宅　（賃貸）	不要	
201	○○○○	住宅　（自用）	紹介	

　3）今後の意向確認の予定（区分所有者）
　・未回答者等に対しては、継続的にヒアリング等による意向把握を実施。
③意向確認の結果（借家人）
　1）意向総括表
　・代替建築物の紹介を希望　○人
　・自ら代替建築物を検索する予定　○人
　・その他　○人
　・未回答／不明　○人　計○人
　2）意向内訳（借家人）

住戸番号	借家人名	用途（用法）	代替建築物の提供・あっせんに係る意向	備考
102	○○○○	住宅	自ら検索	

　3）今後の意向確認の予定（借家人）
　・未回答又は不明の者に対しては、継続的に賃貸人である区分所有者を通じたヒアリング等による意向把握を実施。

〔代替建築物の提供等の具体的な方法〕
①基本的な方針
　区分所有者や借家人の意向確認の結果を踏まえながら、現時点で把握された各自の意向は今後も変わり得ることを念頭に、要請のあった区分所有者や借家人に対し代替建築物の選択肢を十分かつ柔軟に示すことができるようなものとする。代替建築物の提供・あっせんにあたっては、相談窓口を設置した上で、流通している物件や新たに建設される再建マンション等の中で、区分所有者や借家人の希望に最も近い立地・規模・構造の代替建築物の提供・あっせんを行っていくことを基本とする。
②代替建築物の提供・あっせんに係る相談窓口の設置
　1）相談窓口の設置
　・区分所有者や借家人からの代替建築物の提供・あっせんに係る相談や要請に適切に対応できるよう、相談窓口を○○に設置する。
　・相談窓口の電話番号を明確にし、○曜日から○曜日の○時から○時の間、○名の職員により対応を行う。
　・別途、メールでの問い合わせにも対応を行う。
　2）相談窓口の周知方法
　・相談窓口の電話番号やメールアドレスについては、○○マンション再生ニュースや会報、掲示板等により周知する。
③代替建築物の提供・あっせんの具体的な方法
　1）再建マンションへの優先入居（再入居）
　・○○社が建設を行う再建マンションへの再入居を希望する区分所有者に対しては、希望する住戸位置や借入予定額等に応じた住戸規模等を考慮して、取得可能な住戸の選択肢を提示しながら、優先的に入居可能な住戸を決定する。
　・再建マンションへの入居希望者の仮住居については、各自の意向に応じて、以下の２、３の方法等により斡旋する。
　2）不動産会社からの紹介（売買・賃貸）
　・全国各地の物件情報を取扱う○○社の関連会社である○○社からの斡旋に加え、地元の不動産情報に詳しい不動産会社とも連携して、区分所有者や借家人の細かな要望を踏まえた物件を斡旋する。
　・特に年金生活者等に対する賃貸住宅の斡旋に際しては、家賃債務保証の活用により、契約の円滑化を図る。
　3）公的賃貸住宅管理者との連携（公的賃貸）
　・独立行政法人都市再生機構（ＵＲ）や○○住宅供給公社と連携し、ＵＲ賃貸住宅や公社賃貸住宅の募集情報等の提供を行う。
　・特に低額所得者に対しては、上記のＵＲや公社との連携のほか、公営住宅の募集情報等についても提供を行う。
　4）その他
　・高齢者でサービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホーム等への入居を希望する者など特別のサポートが必要な者に対しては、各関係機関・団体とも連携して、それぞれの希望に沿う形での物件の斡旋に努める。

マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針

■　マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針（平成26年国交告第1137号）（抄）

第五 マンションの建替えが行われる場合における従前のマンションに居住していた借家権者及び転出区分所有者の居住の安定の確保に関する事項

1 マンション建替事業の施行者等が取り組むべき事項

代替住宅の確保に際して、そのあっせん、情報提供等により借家権者及び転出区分所有者の居住の安定に努めなければならない。

2 国及び地方公共団体が取り組むべき事項

イ 地方公共団体は、地域の実情を踏まえつつ、公営住宅等の公共賃貸住宅への優先入居その他の多様な支援に努めることとする。

ロ 地方公共団体は、都市再生住宅制度の活用等により、従前居住者用賃貸住宅の供給の促進及び家賃対策の実施に努めることとする。

ハ 地方公共団体は、移転料等の支払いに対して優良建築物等整備事業の活用等により必要な支援に努めることとする。

第八 売却マンションに居住していた区分所有者及び借家権者の居住の安定の確保に関する事項

1 買受人等が取り組むべき事項

イ 早期の段階からヒアリングやアンケート等による区分所有者又は借家権者の意向把握を行うとともに、区分所有者又は借家権者に対する相談窓口の設置を行うよう努めなければ ならない。

ロ 区分所有者又は借家権者の要請があった場合には、その要請が過度なものでない限りに おいて、法第百九条第二項第四号の規定により定められた代替建築物提供等計画に従い、流通している物件や新たに建設される再建マンション等の中で各区分所有者又は借家権者 の希望に最も近い代替建築物の提供等を行うよう努めなければならない。

2 管理組合等が取り組むべき事項

借家権者への適切な情報提供を行うことにより、借家権者においてもマンション敷地売却 に係る検討状況が把握できるよう努める必要がある。

3 国及び地方公共団体が取り組むべき事項

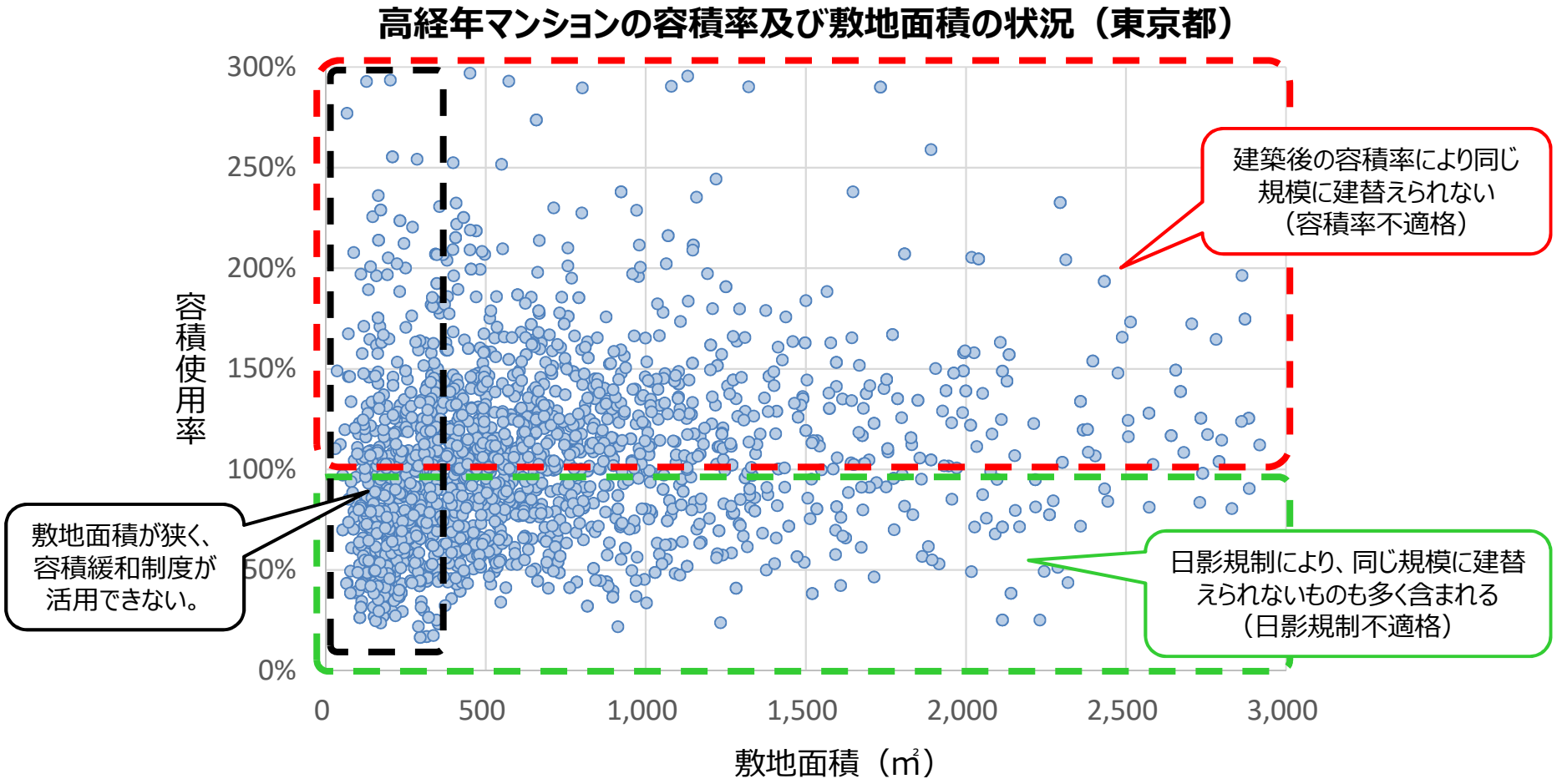
イ 国及び地方公共団体は、再建マンションへの入居を希望する高齢者について、その購入資金の確保を容易にするため、独立行政法人住宅金融支援機構によるまちづくり融資の高齢者向け返済特例制度の普及等に努めることとする。

ロ 国及び地方公共団体は、マンション敷地売却によってもなお住宅ローンを完済できない 区分所有者について、住宅ローンの一括返済により既抵当権を抹消するための金融機関からの借入を容易にするため、民間再開発促進基金による債務保証の普及等に努めることと する。

ハ 地方公共団体は、高齢の区分所有者や借家権者など住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定のため、地域の実情を踏まえつつ、公営住宅等の公共賃貸住宅の活用、都市再生住宅制度の活用、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成 十九年法律第百十二号）第五十一条第一項に規定する住宅確保要配慮者居住支援協議会の活用、高齢者等を対象とした家賃債務保証の活用その他の多様な支援に努めることとする。

高経年マンションの容積率及び敷地面積の状況（東京都）

○　敷地が狭いものや容積率に余裕がない等、同規模で建替えることができないものが多い。



※調査対象は、旧々耐震基準（1971年以前）のマンション(団地型マンションを除く。)約2,200 棟
※容積使用率：使用可能な容積率に対して、マンションが使用している容積率の割合

出典：区分所有法制研究会（第４回）（2021.7.30）東京都提出資料

マンション建替型総合設計の概要

○ 「マンション建替型」総合設計は、耐震性不足等の老朽マンションの建替えを促進するため、要除却認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、一定の敷地面積を有し、特定行政庁が市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可した場合に、容積率の割増しを行うことができるもの。

○ 2020年のマンション建替円滑化法の改正により、耐震性が不足するものに加え、外壁の剥落等により危害が生じるおそれがあるマンションやバリアフリー性能が確保されていないマンション等を容積率緩和特例の対象として追加。

■ 制度のイメージ

「マンション建替型」総合設計の許可基準等を制定している特定行政庁数：52団体
許可の実績：　12件
(令和４年３月末時点)

耐震性不足等マンション

「マンション建替型」総合設計

■ 敷地面積の最低限度（マンション建替法施行令第27条）

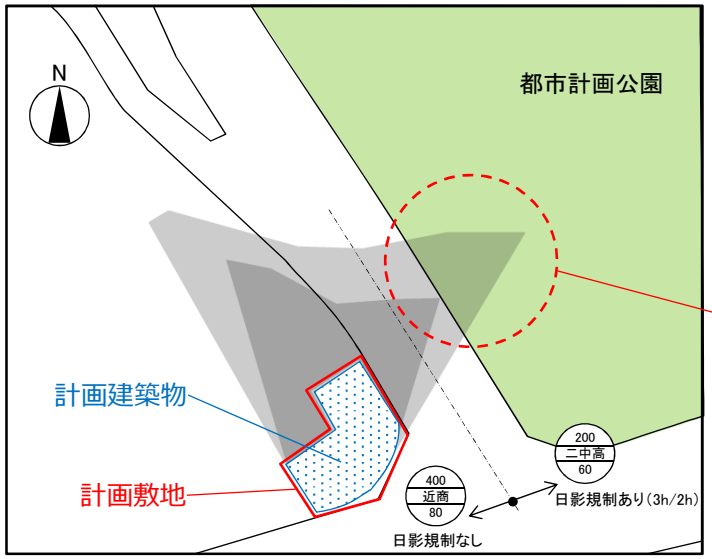
	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域
マンション建替型総合設計	1,000㎡		500㎡					1,000㎡	300㎡		500㎡			1,000㎡
（総合設計制度※）	（3,000㎡）		（2,000㎡）					（3,000㎡）	（1,000㎡）		（2,000㎡）			（2,000㎡）

※ 容積率の緩和に関する類似の制度である「総合設計制度」（建築基準法第59条の２）との比較

地方公共団体における取組例（日影規制に関する許可）

○ 国土交通省では、2018年の技術的助言において、建築基準法第56条の2（日影による中高層の建築物の高さ）の制限に係る運用について、同法ただし書きを適用して日影規制を適用除外している事例や、地区計画を定めること等により、個別に日影規制の対象区域から除いている事例、それまで日影規制の対象区域としていた区域の一部を見直した事例等について、紹介している。

■ 建築基準法第56条の２のただし書きの規定を適用した事例



※ 上図は説明のため簡素化しています。

＜計画建築物の概要＞
- 建物用途　：共同住宅ほか
- 工事種別　：新築
- 延べ面積　：約2,500㎡
- 最高の高さ：約35m

不適格な日影が生ずる土地は、都市計画公園の斜面地であり、
公園利用者の立ち入りがないこと等を理由に
法第５６条の２第１項ただし書の規定に基づく許可を行った。

・・２時間以上日影になる部分
・・３時間以上日影になる部分

建築基準法（抄）

第五十六条の二 別表第四（い）欄の各項に掲げる地域又は区域の全部又は一部で地方公共団体の条例で指定する区域（以下この条において「対象区域」という。）内にある同表（ろ）欄の当該各項（四の項にあつては、同項イ又はロのうちから地方公共団体がその地方の気候及び風土、当該区域の土地利用の状況等を勘案して条例で指定するもの）に掲げる建築物は、冬至日の真太陽時による午前八時から午後四時まで（道の区域内にあっては、午前九時から午後三時まで）の間において、それぞれ、同表（は）欄の各項（四の項にあつては、同項イ又はロ）に掲げる平均地盤面からの高さ（二の項及び三の項にあっては、当該各項に掲げる平均地盤面からの高さのうちから地方公共団体が当該区域の土地利用の状況等を勘案して条例で指定するもの）の水平面（対象区域外の部分、高層住居誘導地区内の部分、都市再生特別地区内の部分及び当該建築物の敷地内の部分を除く。）に、敷地境界線からの水平距離が五メートルを超える範囲において、同表（に）欄の（一）、（二）又は（三）の号（同表の三の項にあつては、（一）又は（二）の号）のうちから地方公共団体がその地方の気候及び風土、土地利用の状況等を勘案して条例で指定する号に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。ただし、特定行政庁が土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないと認めて建築審査会の同意を得て許可した場合においては、この限りでない。

地方公共団体における取組例（総合設計制度による容積率の緩和）

○ 名古屋市では、2022年2月より、耐震性不足のマンション等の建替えを促進する観点から、愛知県建築物耐震改修促進計画で指定された耐震診断義務付け道路（第1次緊急輸送道路）沿いの一定の高さを超える耐震性不足のマンション等を対象に、従来のマンション建替型総合設計制度等による容積率割り増しに加えて、更に容積率を割り増す緩和特例を創設。

■ 名古屋市総合設計制度指導基準［マンション建替型総合設計］における容積率制限緩和の特例

５ 耐震診断義務付け路線の沿道建築物建替え

(1)適用の条件

①略

② 以下のいずれかに該当するものであること。

ア．対象沿道建築物の建替えを行う場合

イ．対象沿道建築物を除却し、その敷地を含む２以上の敷地について所有権等（地上権、賃借権を含む。）を有する２人以上の者が一体的な建築計画により建築物を共同で使用するもので、共同化された敷地が不整形なものでなく、優良なものである場合

ウ．対象沿道建築物を除却し、その敷地を含む２以上の敷地を集約した敷地における計画で、土地の有効利用に資するものである場合

③ 略

(2)容積率の割増し

Ｖ＝｛（ｈ－ａ）×ｌ｝／Ａ

ただし、（ｈ－ａ）が対象路線の幅員を超える場合、「（ｈ－ａ）」とあるのは、「対象路線の幅員」とする。

Ｖ：割増容積率（%）

ｈ：対象沿道建築物の高さ（m）

ａ：対象沿道建築物の部分から対象路線までの水平距離（m）

ｌ：対象沿道建築物の対象路線に面する範囲で本市が適当と認めた長さ（m）

Ａ：敷地面積（㎡）

(3)割増の上限

Ｖ＝Ｖｏ／50 ＋ 50

Ｖｏ：基準容積率（%）

地方公共団体における取組例（高度地区による高さ制限の適用除外）

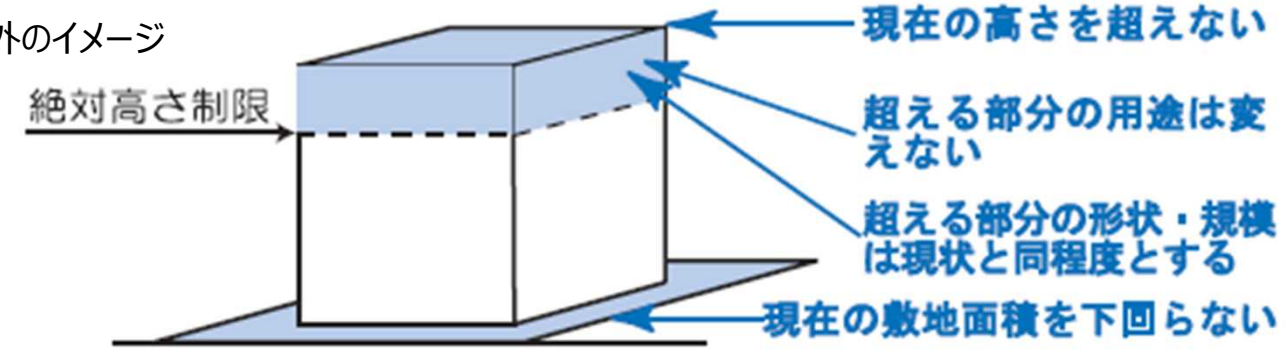
○ 目黒区では、区全域の97%が5階建て以下の建物である現状を踏まえ、中低層建物が中心の良好な住環境を維持していくため、第一種中高層住居専用地域等の容積率200%の地域において、絶対高さの制限を17mと定めている。
○ 一方で、当該規制がかかる前に建築された建物において、老朽建物の円滑な再生等を図るため、一定の要件を満たした建替えについては、基準を適用除外としている。

■ 東京都市計画高度地区の変更（目黒区決定）

２ 既存不適格建築物等に対する適用除外
（１）略
（２）この規定による建築物の高さの最高限度から斜線型高さ制限を除いた建築物の高さの限度（以下「絶対高さ制限」という。）を定める都市計画を告示する日において、現に存する建築物（建築の工事が完了していると区長が認めたものに限る。）で、かつ本号の規定を適用する際に現に存するもののうち、その高さが絶対高さ制限を超えるもの（絶対高さ制限に係る規定に適合するに至った建築物を除く。）に関し、次のアからエまでのいずれにも該当すると区長が認めた場合は、当該建築物に係る絶対高さ制限においてその高さを算定するときに限り、当該規定は適用しない。

ア 建替え後の建築物の敷地面積は、現に存する建築物の敷地面積を下回らないこと。ただし、公共施設の整備等により変更が生じた場合は、この限りでない。
イ 建替え後の建築物の高さは、現に存する建築物の高さを超えないこと。
ウ 建替え後の建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の形状及び規模は、現に存する建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の形状及び規模と同程度であること。
エ 建替え後の建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の用途は、現に存する建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の用途と同じであること。

高さ制限適用除外のイメージ



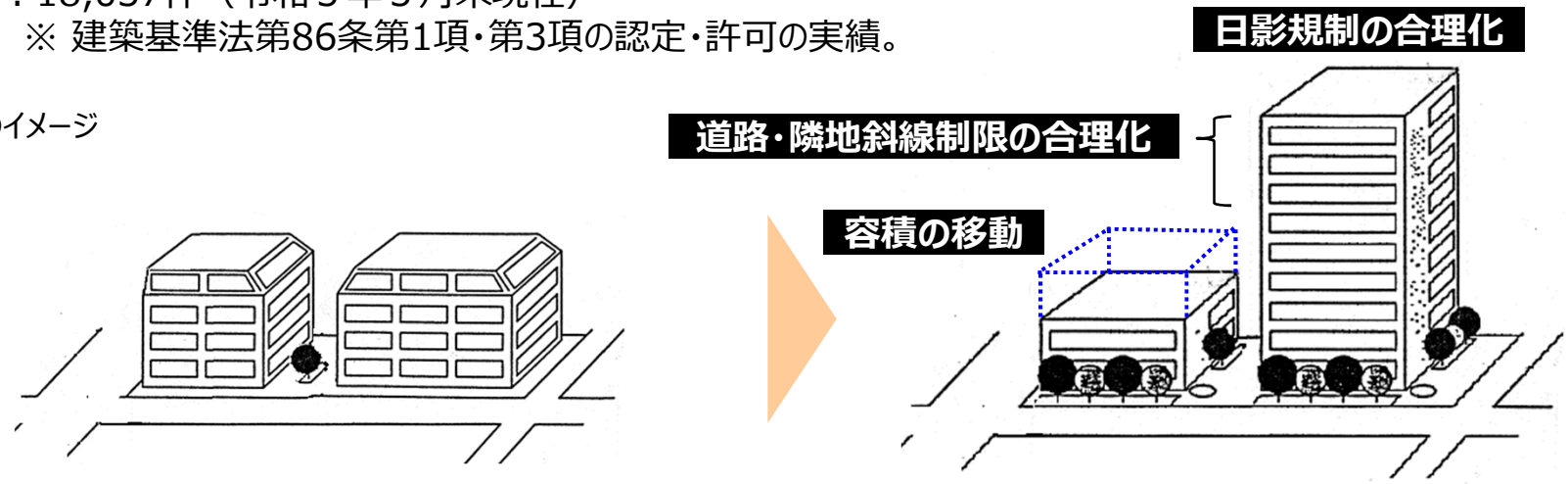
建築基準法の一団地認定の概要

○ 一定の土地の区域内で相互に調整した合理的な設計により建築される１又は２以上の建築物について、安全上、防火上、衛生上支障がないと認められる場合は、同一敷地内にあるものとみなして一体的に容積率等の規制を適用する。
○ 一団地認定の申請、取消しにあたっては、関係権利者（敷地の所有権又は借地権を有する者）の全員の同意を要する。

■ 制度の活用実績

実績：18,037件（令和３年３月末現在）
※ 建築基準法第86条第1項・第3項の認定・許可の実績。

■ 制度のイメージ



■ 一の敷地とみなされることによる制限の合理化の例

特例の対象（法律）	合理化の例
接道義務（第43条）	接道していない敷地と接道している敷地を一の敷地とみなし、本来接道していない敷地に建築可能。
容積率（第52条）	区域内の未利用の容積率を他の建築物に配分。
日影規制（第56条の２）	区域内における敷地の境界線によらず、区域内の個別の建築物の状況を勘案して日影規制を適用。

「建築基準法第86条第1項等に基づく一団地認定の特定行政庁による職権取消しのためのガイドライン」

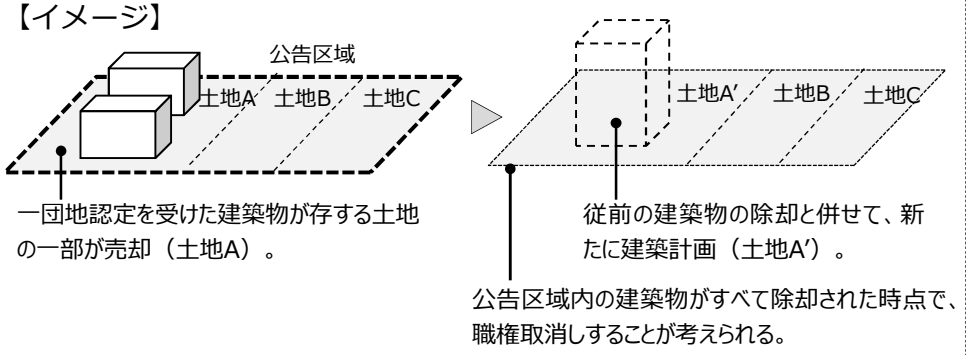
○ 特定行政庁による職権取消しの円滑な運用を図り住宅団地の建替え等の促進に資するため、職権取消しに係るケーススタディを行い、具体的な手続き等の留意点や一団地認定の取消しの事例を示したガイドラインを策定。
※ 平成29年８月以降、住宅団地の再生のあり方に関する検討会（第２期）において、内容を検討し、平成30年３月に策定。

職権取消しの手続きにかかるケーススタディ

- 公告区域内の建築物がすべて除却された場合
- 市街地再開発事業等の事業実施が見込まれる場合
- マンション建替え等の円滑化に関する法律に基づく建替えの事業実施が見込まれる場合

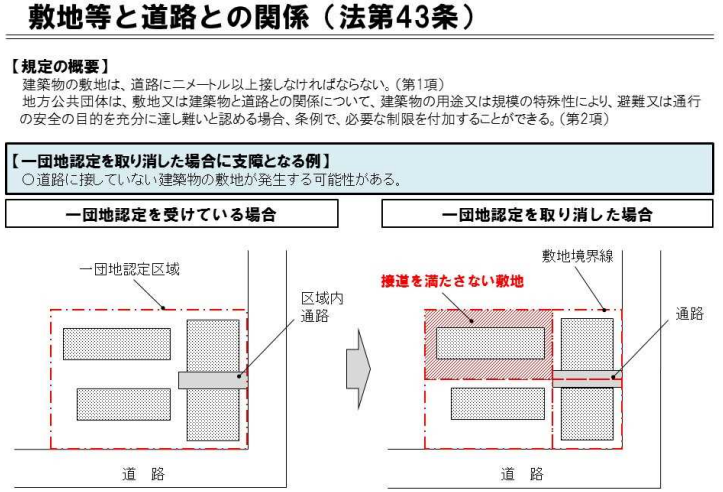
公告区域内の建築物がすべて除却されることが見込まれる場合の例

【イメージ】



建築基準法への適合状況確認のケーススタディ

- 一団地認定の取消しの際に法適合を確認すべき特例対象規定の例



職権取消しに係る特定行政庁の対応の留意点の例

○ 新たな建築計画の相談等があった時点で一団地認定の適用の有無を確認する。
○ 建築計画の際に一団地認定を受けた敷地と認識しないまま指定確認検査機関から建築確認がなされることがないよう適宜情報共有を図る。
○ 既に更地になっている土地の部分についても、将来的な土地利用に配慮し、明らかに接道等の要件を満たしていない場合がないよう確認しておく。　等

一団地認定に係る事業者ヒアリング

○ 一団地認定の区域内の建物の全部又は一部の建替えを行う場合に、一団地認定の取り消さなければならないのか、同一区域を存続したまま建替えを行うことができるのか、特定行政庁により取り扱いが異なる。

○ 一団地認定の職権取り消しについて、ガイドラインや関係法令に適合している場合も、特定行政庁が積極的に行わない場合がある。（権利者の全員同意による取消しは、合意形成が困難であるとともに、同意書の取得などに想定外の時間を要し、事業スケジュールが不安定になる場合がある。）

○ 敷地分割に伴い一団地認定を取り消したいケース（※）のうち、全員同意等がネックとなり取消しができない場合がある。

※ 例えば、敷地分割を行い、分割敷地を事業者に売却する場合において、一団地認定を継続させたまま敷地購入者が開発を行う場合、容積率の活用等に関し、元の団地の区分所有者と調整等が必要となる　など

○ 一団地認定を取り消した後に、再度一団地認定を設定したい場合に、全員同意を得ることが困難。職権で再設定することができないか。

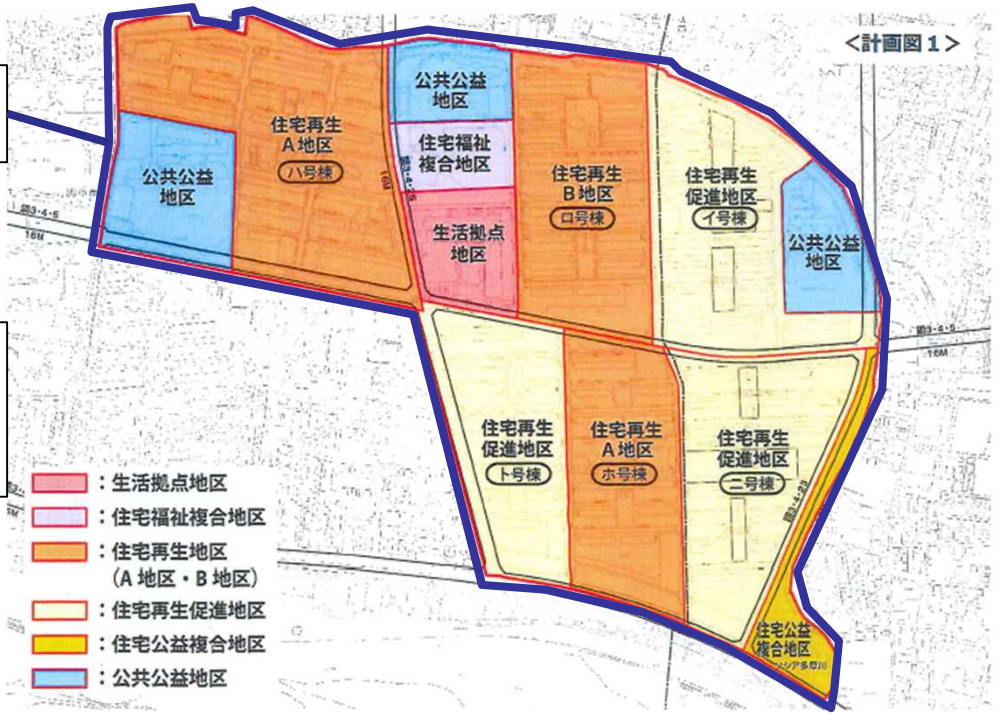
○ 一団地認定の取消しや再設定に要する権利者の全員同意に関して、所在不明権利者を除くニーズがあるケースも存在するのではないか。

一団地認定を継続したまま建替えを行った事例

○ 調布市、狛江市にまたがる一団地認定がかかった大規模団地では、一団地認定を継続したまま、各団地の建替えを進めている。

複数の団地について、まとめて一つの区域として、
建築基準法第86条第1項に基づく一団地認定を取得

一団地認定の区域内の団地全体で全員合意により、認定の取消、再設定を行うことが困難なことから、土地所有者等に対して、建築物の計画に関する説明を行い、一団地認定の変更に係る認定を受け、建替えを実施。（基準法86条の2）。



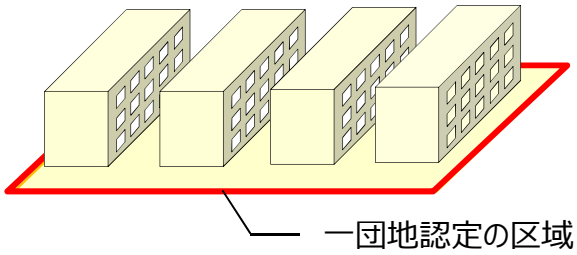
建築基準法
（公告認定対象区域内における一敷地内認定建築物以外の建築物の位置及び構造の認定等）
第八十六条の二　公告認定対象区域（前条第一項又は第二項の規定による認定に係る公告対象区域をいう。以下同じ。）内において、同条第一項又は第二項の規定により一の敷地内にあるものとみなされる建築物（以下「一敷地内認定建築物」という。）以外の建築物を建築しようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、当該建築物の位置及び構造が当該公告認定対象区域内の他の一敷地内認定建築物の位置及び構造との関係において安全上、防火上及び衛生上支障がない旨の特定行政庁の認定を受けなければならない。

同法施行規則
第十条の十六　略
２　略
一　略
二　法第八十六条の二第一項の規定による認定の申請をする者以外に公告認定対象区域内にある土地について所有権又は借地権を有する者がある場合又は同条第三項の規定による許可の申請をする者以外に公告許可対象区域内にある土地について所有権又は借地権を有する者がある場合においては、これらの者に対する当該申請に係る建築物の計画に関する説明のために講じた措置を記載した書面三前二号に定めるもののほか、特定行政庁が規則で定めるもの。

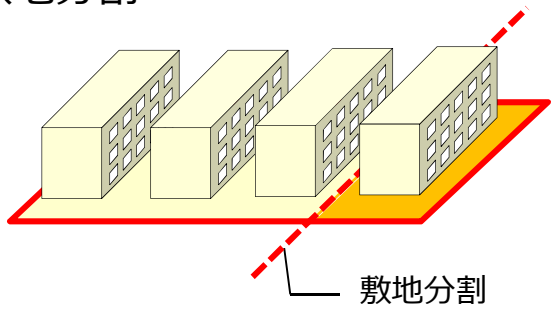
一団地認定の取り消し等が想定される事例と課題

○ 一団地認定を取り消しが想定されるケースとして、例えば、団地の一部棟を建替えたい場合において、合意形成の確保のため団地を敷地分割し、敷地分割された敷地をデベロッパー等が購入し、新たにマンション等を建築する場合がある。
（一団地認定を取り消さず、継続したまま建替えを行うと、建替えに際して、残った建物と容積率等の調整などが発生することが懸念されるため。）

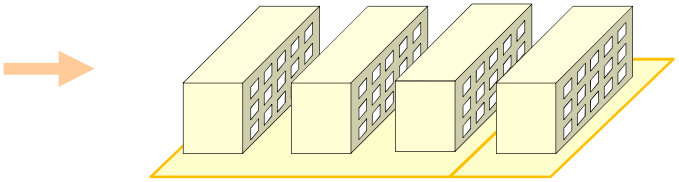
①従前の状態



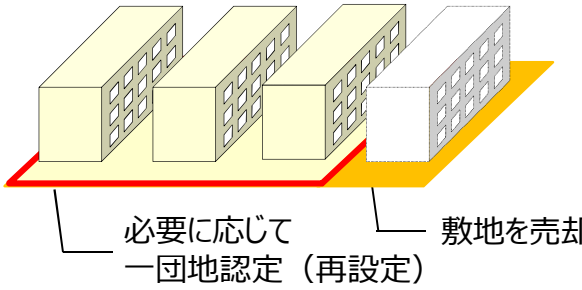
②敷地分割



③一団地認定の取り消し



④分割した敷地は必要に応じて再設定



※ 分割した敷地が、建築基準法に適合しない場合は、必要に応じて再度、一団地認定の設定が必要。
（権利者の全員同意が必要。）

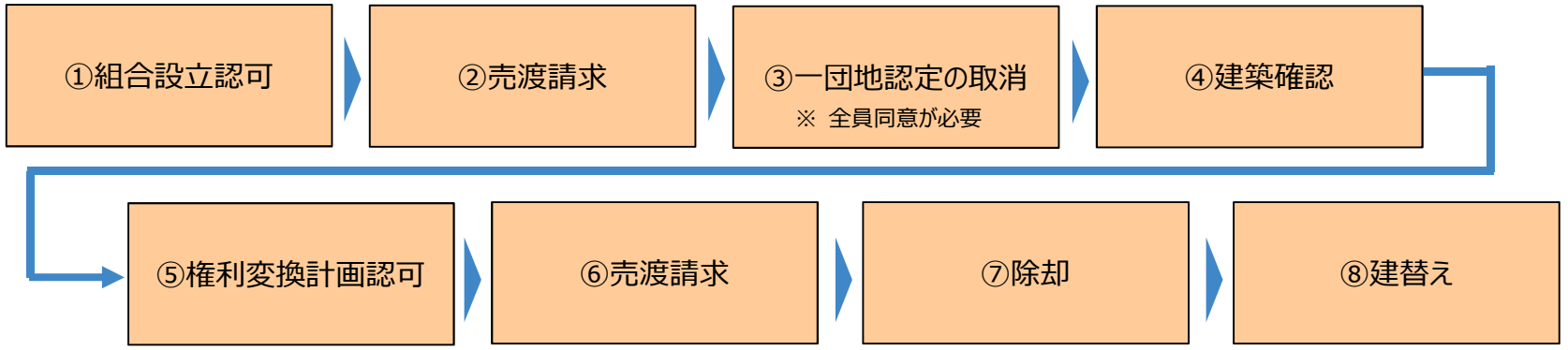
マンション建替円滑化法の手続きと建築基準法の手続きの先後

○ マンション建替円滑化法にもとづく建替え事業を行うにあたり、行政庁が権利変換計画認可の際に、建替え後のマンションの建築確認済証を求める場合がある。
※ 例として、建築確認がされていない状況（建替え後のマンションの着工が担保されていない）で、建替前のマンションの除却が可能となる権利変換計画の認可を行うことは区分所有者の居住安定性の確保の観点から避けたいとの理由がある。

○ 上記の取扱いとすると、例えば、団地の一括建替えに際して一団地認定を取り消したいケースでは、権利変換計画認可の前には全員同意状態となっていない場合があるため、一団地認定の取消を行うことができず、建築確認に進めないため、事業が進められないことがある。

○ 一方で、一団地認定の取消の可否によって、権利変換計画の内容は変わり得るとも考えられ、一団地認定の取消が完了するまで、権利変換計画の妥当性の判断ができないとの指摘も考えられる。

■ 権利変換計画認可より先に建築確認を求める場合に想定される手続きフロー



＜事業者ヒアリングにおける意見＞
- ③一団地認定の取消、④建築確認、の手続き等に時間を要する場合、⑤権利変換計画認可の手続きに進むことができず、事業全体のスケジュールに遅れが生じてしまう。
- 「③一団地認定及び④建築確認」の手続きと、「⑤権利変換計画認可」の手続きは、根拠となる法律も異なるため、別個の手続きとして、並行して進められるとよい。

改正マンション建替円滑化法の施行状況

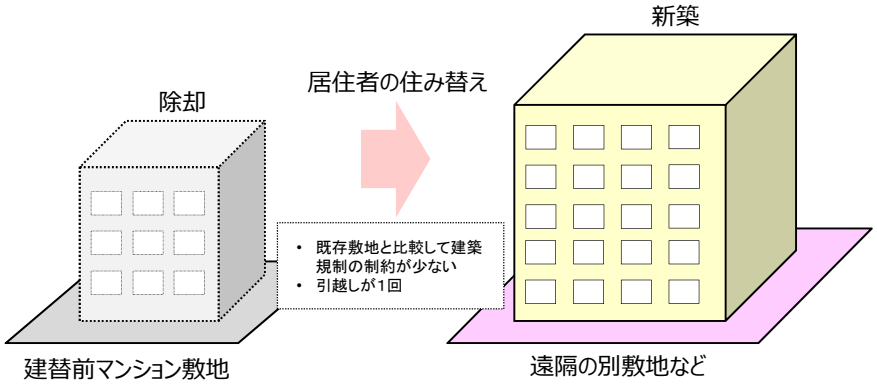
■ 改正マンション建替円滑化法関連（2021年12月施行）

要除却認定の実績※（2022年12月時点） ※　①耐震性不足、②外壁剥落危険性、③火災安全性不足、④給排水管腐食、⑤バリアフリー不適合による認定の実績	５０　件
うち、①耐震性不足による認定の実績	４７　件
うち、②外壁剥落危険性、③火災安全性不足、④給排水管腐食、⑤バリアフリー基準不適合による認定の実績	３　件

非現地への住み替えに係る検討

○ 現行の区分所有法及びマンション建替円滑化法では、既存マンションの敷地にまったく重なっていない土地（以下「非現地」という。）に建替えを行うことについては認められていない。
○ 一方、建築規制のため既存敷地では建替えに際して十分な規模を確保することが困難なケースが多く存在することや、２度の引越しが高齢区分所有者等にとって過度な負担となるなどの課題の解消の観点から、非現地による建替えに関する要望があるところ。
○ マンション敷地売却事業では、マンション及び敷地を売却した上で、非現地に新築されるマンションへ任意に入居することで、実質的に非現地のマンションへ住み替えることは可能。

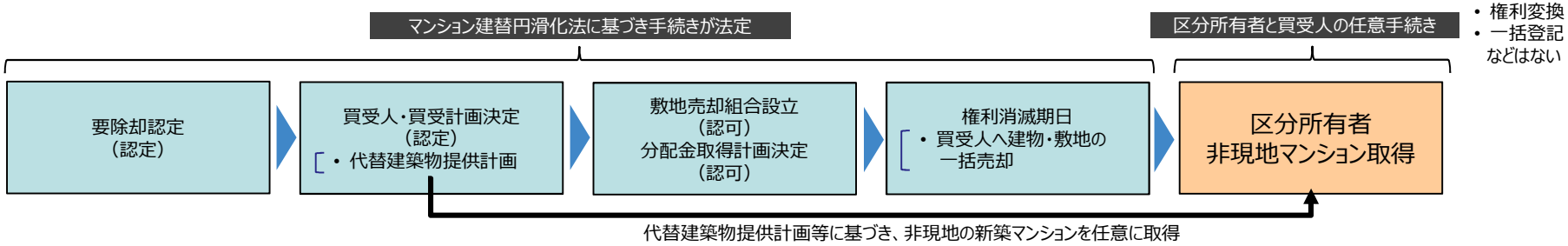
■ 非現地での建替えのイメージの例



■ 区分所有法における建替えの考え方

建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）（抄）
（建替え決議）
第62条　集会においては、区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、**当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する**旨の決議（以下「建替え決議」という。）をすることができる。
２～８　略
⇒ **既存マンション敷地と一部でも重なっている土地であれば、建替え可能。**

■ 非現地による建替えをマンション敷地売却事業により実現する場合の例



区分所有者に係る主な税負担の比較

マンション建替円滑化に基づく建替え事業	
従前マンションの処分に係る税	従後マンションの取得に係る税
建物の譲渡に係る所得税＋住民税（譲渡税）（※1）	建物に係る不動産取得税
土地の譲渡に係る所得税＋住民税（譲渡税）（※1）	土地所有権移転登記に係る登録免許税（※3）
	建物所有権保存登記に係る登録免許税

マンション敷地売却事業を活用して非現地へ住み替え	
従前マンションの処分に係る税	従後マンションの取得に係る税
建物の譲渡に係る所得税＋住民税（譲渡税）（※2）	建物に係る不動産取得税
土地の譲渡に係る所得税＋住民税（譲渡税）（※2）	土地所有権移転登記に係る登録免許税
	建物所有権保存登記に係る登録免許税

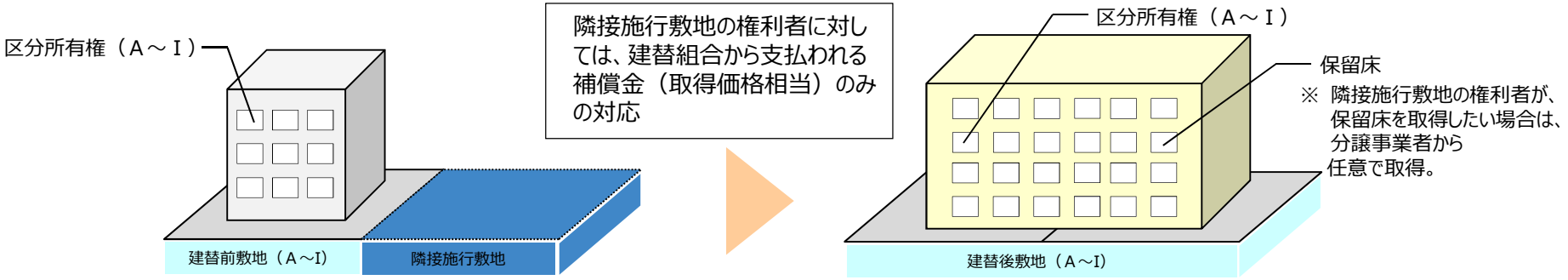
マンション建替え事業に係る税の特例があるもの

（※1）権利変換による権利の変動について、従前資産の譲渡がなかったものとみなす。
（※2）長期譲渡所得金額　2000万円以下の部分に係る税率の軽減
（所得税15%→10%、住民税5%→4%）
（※3）権利変換者の土地に関する登記は原則として非課税。

隣接施行敷地を取り込む建替えに係る検討

○ 建築規制のため既存敷地のみでは建替えに際して十分な建物規模を確保することが困難なケースにおいて、隣接する敷地を取り込むことは、建替えの事業性を向上させることから建替えを推進する上で有効な手段となっている。
○ 現行のマンション建替円滑化法においては、隣接施行敷地の権利者は、権利変換により権利床を取得することができる仕組みとなっていない。

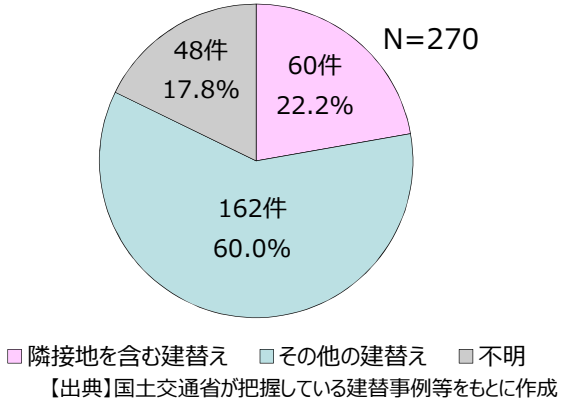
■ マンション建替事業における隣接施行敷地を取り込む建替え



■ 隣接施行敷地を取り込む建替えに関する事業者へのヒアリング

- 隣接施行敷地の権利者は、金銭による補償のみが規定されており、権利変換の仕組みにより保留床を取得することができないなど、建替え事業へ協力するメリットが乏しい。
- 隣接施行敷地を取り込む建替えを行う場合、事業協力者が、建替え決議前に隣接地を取得しておくケースもあるが、この場合、実際に決議が成立するかは不透明な状況で、事業協力者はリスクを負担することとなる。

隣接施行敷地を含む建替えの実施状況

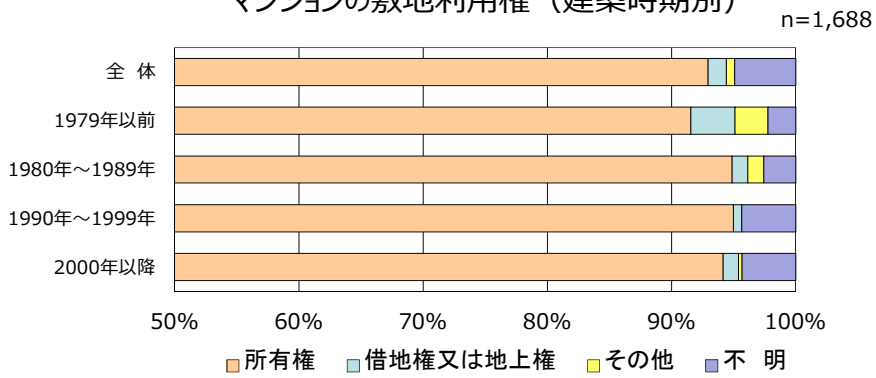


【出典】国土交通省が把握している建替事例等をもとに作成

借地権マンションの建替えに係る検討

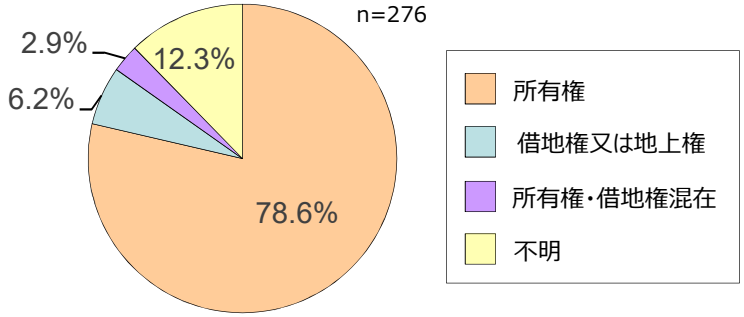
○ 1979年以前に建築されたマンションでは、借地権型のものが一定数存在しており、建替え時期を迎えた借地権型マンションの建替えも行われている。
○ 借地権型マンションを、建替えを契機に所有権型マンションにすることについて、区分所有者、底地権利者、事業者に一定のニーズがあるものの、現行のマンション建替円滑化法においては、底地の権利者は、建替え事業に参加できる仕組みとなっていない。

マンションの敷地利用権（建築時期別）



【出典】H30年度マンション総合調査

建替えが完了したマンションにおける従前マンションの敷地利用権



※ 隣接地との共同化建替えを行った事例については、それぞれの従前のマンションの敷地利用権をカウント

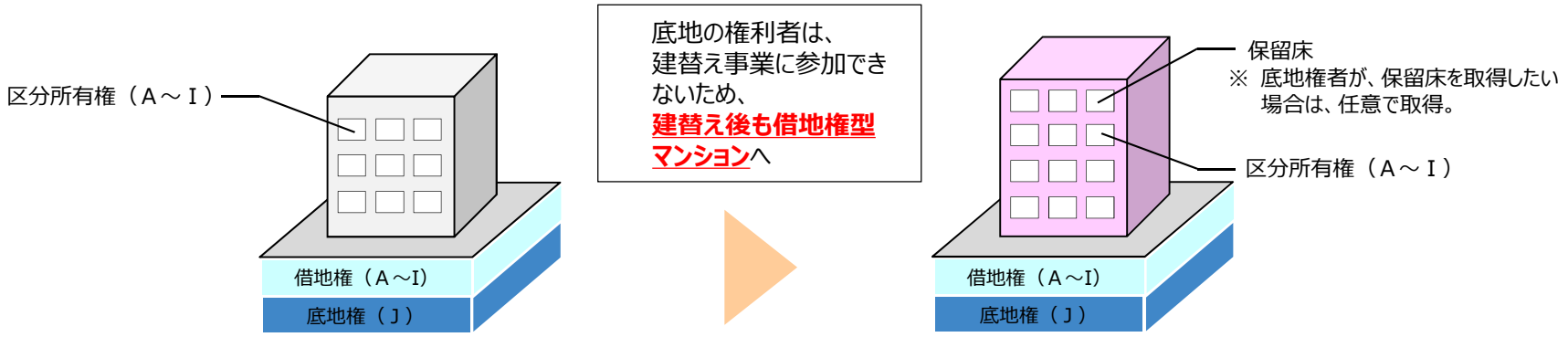
【出典】国土交通省が把握している建替事例等をもとに作成

■ 借地権型マンションの建替えに関する事業者へのヒアリング

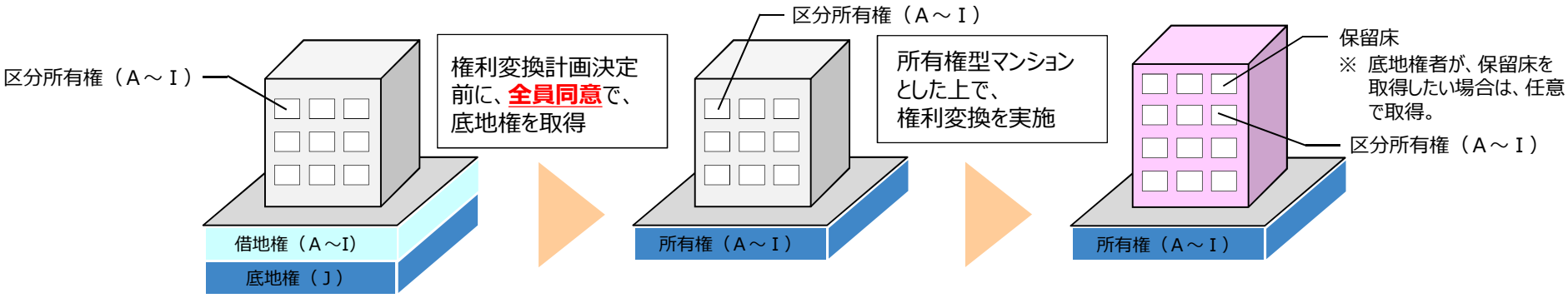
- 建替えを契機に借地権型のマンションを所有権型のマンションとするためには、一般的には、権利変換計画決定前に区分所有者が底地権を全員同意で取得しておく必要があり、手続きが煩雑。
- 底地の権利者は、建替え事業に参加することができないため、権利変換の仕組みにより保留床を取得することができないなど、建替え事業に協力するメリットが乏しい。
- 底地権者が自然人の場合、相続による権利複雑化や、敷地の収益性・処分性の観点から、建替えにあたって底借権を売却したいニーズはある。また、事業協力者としても、保留床は、所有権型マンションとして分譲できることが望ましい。

借地権マンションの建替えに係る検討

■ 現行のマンション建替事業における借地権型マンションの建替え



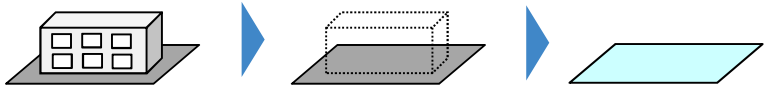
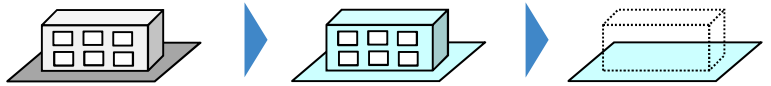
■ 借地権型マンションを建替えを契機に所有権型マンションにする場合の例



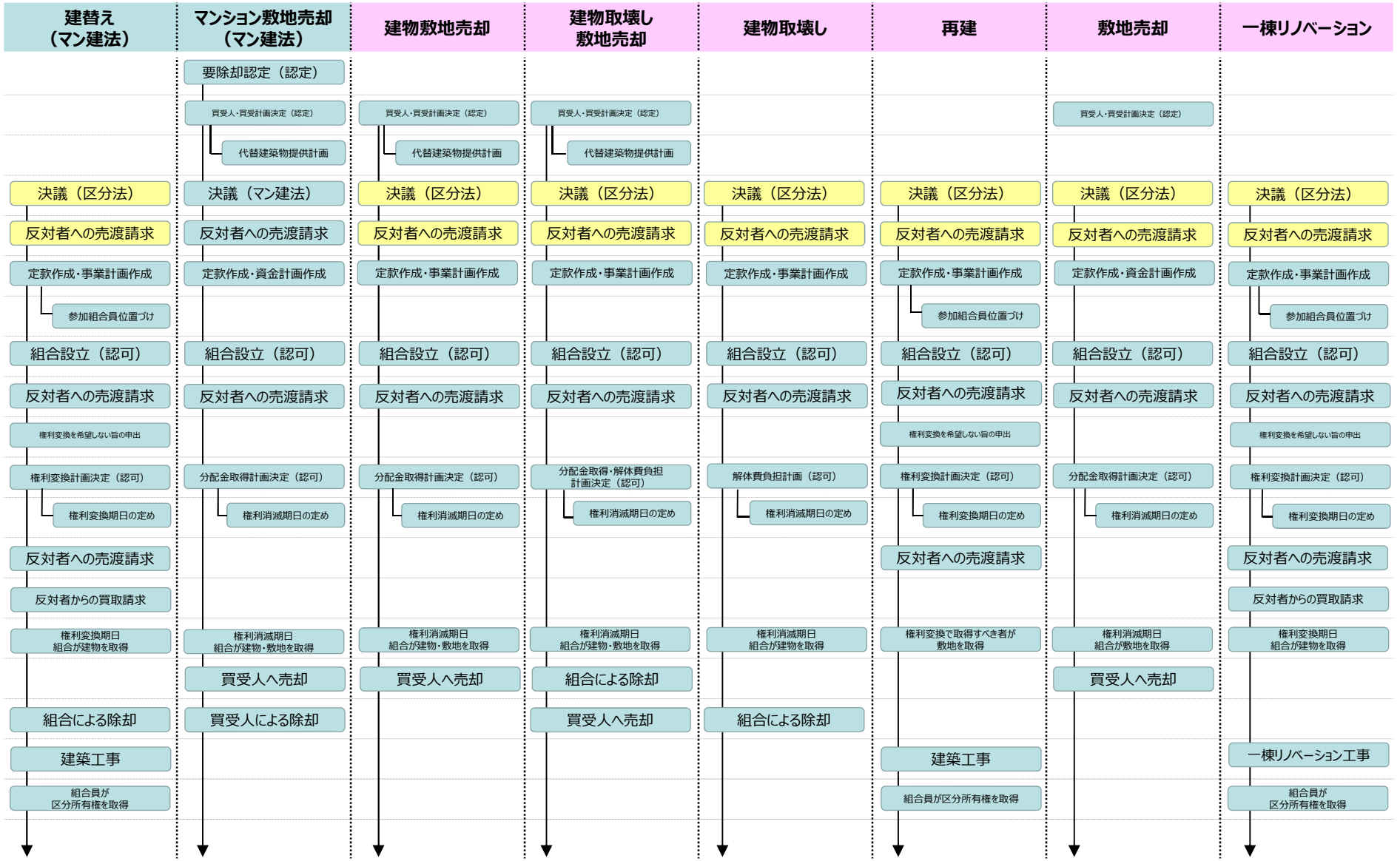
区分所有建物の再生、区分所有関係の解消に関する事業手続き

■ 法制審議会で議論が行われている区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み

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

＜建物敷地売却制度＞ • 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	
＜建物取壊し敷地売却制度＞ • 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	
＜建物取壊し制度＞ • 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	
＜再建制度＞ • 区分所有建物の全部が滅失した場合には、敷地利用権を共有又は準共有する者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	
＜敷地売却制度＞ • 区分所有建物の全部が滅失した場合には、敷地利用権を共有又は準共有する者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	
＜一棟リノベーション工事＞ • 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	
＜（参考）建替え（区分所有法）＞ • 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	
＜（参考）マンション敷地売却事業（マン建法）＞ • 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	

区分所有建物の再生、区分所有関係の解消に関する事業手続き（たたき）



※　区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組みについては、法制審議会における議論を踏まえ変更の可能性があるため、事業手続きの検討にあたっては、これらの動向を踏まえながら検討を行っていく必要がある。

区分所有建物の再生、区分所有関係の解消に関する事業手続き（たたき）

■ 事業者からの意見（ヒアリング）

＜建物敷地売却制度＞	• 建物敷地売却制度は、買受人により、建物が除却されるか否かが異なるだけであり、基本的には、現行のマンション敷地売却事業と同様の手続きで問題ないと考えられる。 • 現行のマンション敷地売却事業と同様に、決議後に、借家権が消滅する仕組みがあることが望ましい。 • 現行のマンション敷地売却事業と異なり、買受側に除却の必要性がないため、共用部分と専有部分を更新するなどして再度利活用することが可能。リゾートマンションの再生等にも活用できるのではないか。 • ディベロッパーのほか、不動産仲介業者などのプレイヤーの参入も考えられる。
建物取壊し敷地売却制度	• 解体工事費に関する区分所有者の負担割合をどう設定するかをよく検討する必要がある。（持ち分割合か。） • 管理組合が解体した敷地について、売却後に問題が発覚した場合の対応について検討が必要。
建物取壊し制度	• 次の土地利用を決めるまでの間に土地の権利形態が大きく変わらないよう、登記に記録するなどを検討する必要があるのではないか。
再建制度	• 再建制度が活用されるのは主に自主再建の場合と考えられるが、事業ノウハウを有する旗振り役が必要になる。 • 従前建物が存在しない状態となるため、従前権利の設定について検討が必要だが、参加組合員が入るようなケースも想定するのであれば、権利変換計画の仕組みは必要。
敷地売却制度	• 周囲に影響を与えるほど危険な建物になり、行政代執行で除却できるようなケースがあるのであれば、その後に区分所有者が売却するようなケースがあり得るのではないか。
一棟リノベーション工事	• 一棟リノベーション工事の概念はいくつか類型化できるのではないか。それぞれに分けて事業手続きの要否や内容を検討する必要がある。 • 仮に権利変換の手法を用いる場合、各住戸のリノベーションの度合いにより、各住戸の従後の資産評価の考え方が異なることも想定される。
その他	• 仮に、各事業における転出者等の居住の安定の確保のため、現行のマンション敷地売却事業と同様に、買受人が「代替建築物等提供計画」を作成することとなったとしても、買受人としては、合意形成の促進、事業の推進のため当然に対応していることと考えられるため、支障はないのではないか。

被災区分所有法に基づく被災マンションの再建等の仕組み

○ 被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（平成７年法律第43号）では、大規模な災害によりマンションが全部滅失した場合や、大規模一部滅失した場合に、区分所有者等の多数決でマンションの取壊し、再建、敷地売却等の決議を行うことが可能となっている。

○ 一方、現在のマンション建替え法では、同法に基づく事業手続きは区分所有法に基づく建て替え決議を対象としており、被災区分所有法に基づく決議は対象としていないところ。被災マンションの円滑な再建等のため、事業手続きを定めることの必要性が指摘されているところ。

■ 被災マンションの再建等の仕組み（区分所有法及び被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法）

※ 大規模一部滅失とは、建物の価格の２分の１超に相当する部分が滅失した場合

被災マンションの再建の事例（熊本地震における再建）①

■　建物概要等

	従前	従後
竣工年	1980年	2020年5月
構造・規模	RC造 計5棟	RC造14階建
総戸数	5棟100戸	1棟184戸
延床面積	約7,736m^2（登記）	約14,000m^2（容積対象）

◇建物の状況
- 全壊（全棟）

◇合意手続き
- 区分所有法70条（団地一括建替え決議）

◇使用した制度
- 公費解体制度、優良建築物等整備事業
- まちづくり融資（高齢者返済特例）

◇事業手法
- マンション建替法に基づく建替事業

■　再建の経過や検討の状況

◇震災発生：2016年4月
◇建替え決議：2017年9月
◇組合設立認可：2017年12月
◇権利変換認可：2018年7月
◇本体着工：2018年8月
◇竣工：2020年5月

- 住民のほとんどが隣接の体育館に避難し、行方不明者等はいない状況。マンションの状況は、２棟が傾斜しており、３棟が給排水管等や杭に被害がある状況であった。
- 発災前より、定時総会を開催する予定があり、案内を送っていたため、予定とおり総会を開催。被災後早い段階から復旧や建替え等について検討を開始。（その後、当面の対応として、給排水管の復旧を先行して実施。）
- 公費解体制度の申請締切りが、2017年10月頃とされていたため、同申請に間に合うよう急ピッチで検討及び合意形成を実施。結果として団地の一括建替え決議を可決。（１名反対者がいたが、公費解体には賛成。）
- 決議後は、特段の支障なく、マンション建替円滑化法にもとづく事業として、円滑に実施。

被災状況①

被災状況②

被災マンションの再建の事例（熊本地震における再建）②

■　建物概要等

	従前	従後（予定）
竣工年	1987年	2024年6月
構造・規模	SRC造11階建	RC造14階建
総戸数	住戸77戸、店舗1戸	住戸78戸
延床面積	約4,968m^2	約4,847m^2 （容積対象）

◇被災後の建物の状況
- 全壊

◇合意手続き
- 区分所有法第62条（建替え決議）

◇使用した支援制度
- 優良建築物等整備事業

◇事業手法
- マンション建替法に基づく建替事業

■　再建の経過や検討の状況

◇震災発生：2016年4月
◇建替え決議：2020年5月
◇組合設立認可：2020年9月
◇権利変換認可：2021年5月
◇解体着工：2021年6月
◇竣工：2024年6月（予定）

- 被災マンションの区分所有者は、主に民間賃貸住宅を活用したみなし仮設住宅に避難している状況。発災後、各区分所有者により管理組合へ所在の届出が出されていたため、所在等が不明の区分所有者はいなかった。
- 建物は傾斜し、外壁タイルの亀裂、玄関扉の開閉不具合などが生じており、全壊との判定。
- もとの住生活に戻りたいとの意識より、各区分所有者の復興等に係る熱意は高い状況。当初は建物の傾斜については復旧可能との考え方により検討開始したが、工事の技術的問題等が露呈し、復旧工事を断念。こうした経緯により、震災から３年間ほど経過。（これにより、公費解体を使用できなかった。）
- その後、市の復興基金による基本構想等作成費支援を受け、建替えコンサルタントが参加し、検討の末、建替えを行うことを決定。優良建築物等整備事業を活用したことで、結果として、公費解体よりよい補助率で解体が可能となった。
- 検討に時間を要していたため、多くの被災者が別の場所で既に住宅を購入するなど生活を開始しており、みなし仮設住宅の家賃補助期限切れなどもあり、最終的に、再建後のマンションへ入居した者は約15%となった。

被災状況①

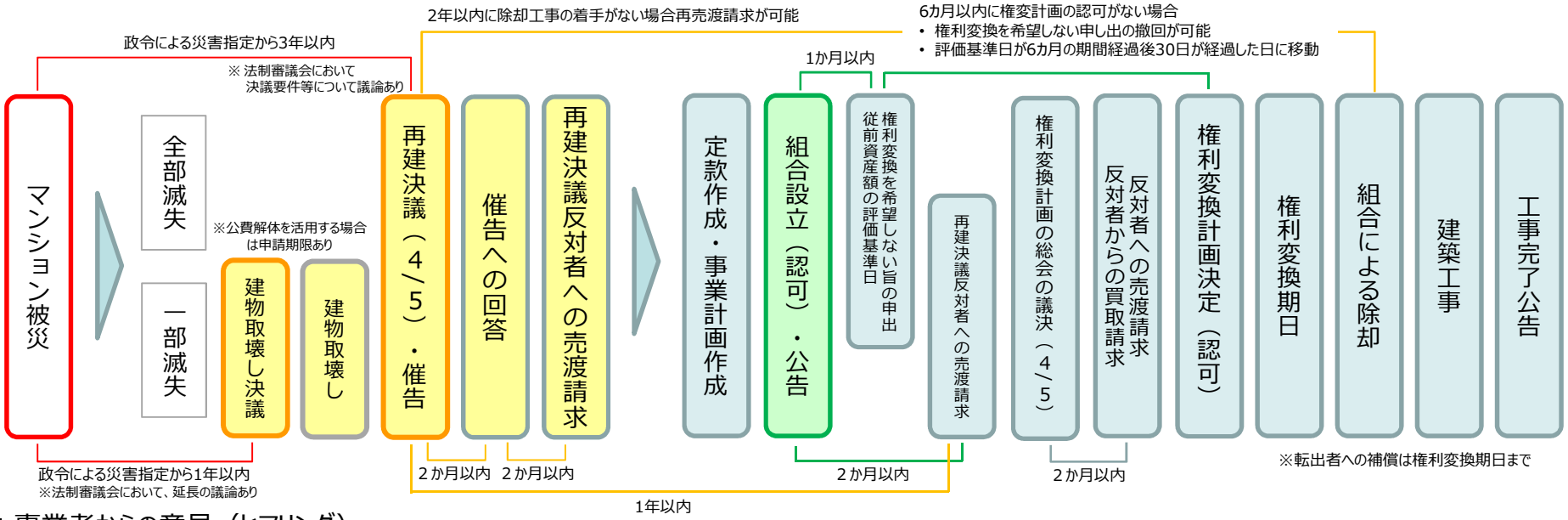
被災状況②

再建マンションの外観

被災マンションの再建決議後の事業手続き（たたき）

被災区分法による再建決議等
（被災区分所有法第４条）

再建決議後の事業手続き（たたき）
※現行のマンション建替え事業の事業手続きと同じ



■ 事業者からの意見（ヒアリング）

＜事業手続き関連＞
- 再建決議を行うにあたっては、その後の手続きを見据え、所在不明者等の探索等は基本的に完了している状況が想定される。このため、再建決議後の事業手続きは、現行のマンション建替え事業の事業手続きと同じでよいのではないか。実際には被災マンションに対して区分所有法第62条の建替決議を行い、マンション建替え円滑化法で実施したケースでは特段の支障はなかった。
- 通常の建替えにおいても、期間の制限が厳しい手続き（組合設立から2か月以内の売渡請求）については、被災状況を鑑みると更に厳しくなる可能性があるのではないか。
- 災害規模にもよるが、組合設立認可や権利変換計画認可などの経験がない地方公共団体に、同時期に大量に申請が来る可能性もあるため、各種期間に関する規定は柔軟に設定することも考えられるのではないか。

＜その他＞
- 全部滅失か大規模滅失かを判断するのは難しい。
- 被災区分所有法の決議期間は、政令で災害が指定されてから開始するが、災害により指定されるタイミングが異なり、検討期間が短くなる場合がある。災害の状況により検討できる期間が短くなる場合がある。
- 復旧するか建替えを選択するか、３年以上検討した事例もあるため、再建決議可能期間等は、ある程度必要。一方で、決議可能期間や、公費解体の申請期間が区切られていることで、合意形成の後押しになるのも事実であり、適切な期間を区切っておくことは必要とも考える。
- 決議可能期間と、公費解体制度等の他施策の期限の考え方は連動させておく必要があるのではないか。

災害時の公費による建物解体

○ 大規模な災害により、マンション等が全壊や半壊した場合、国は、災害等廃棄物処理事業において、地方公共団体が行うマンションの解体・撤去等に要する費用に対して補助。（補助率１／２、地方負担に対しては特別地方交付税措置が充当。地方公共団体の実負担は約１割。）
※災害廃棄物は、市町村に処理責任あり。

概要

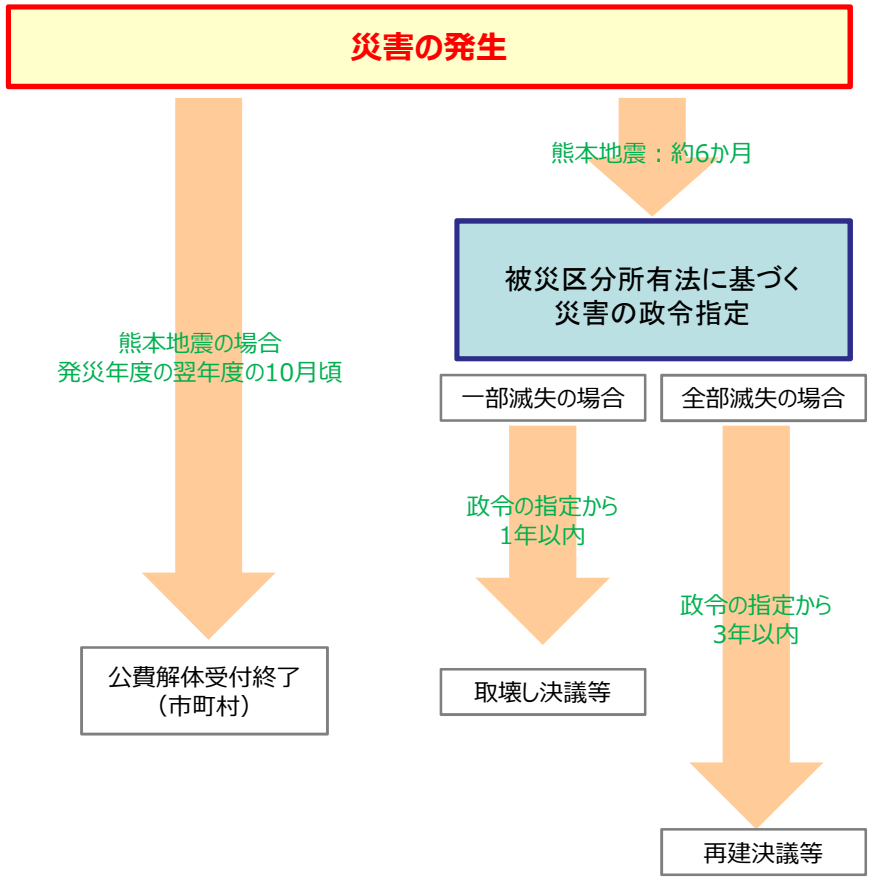
○ 実施者：市町村
○ 補助率：１／２
※ 地方負担に対しては特別地方交付税措置が充当。地方公共団体の実負担は約１割。
○ 補助対象：
全壊・半壊した家屋の解体・撤去、運搬、処理・処分に要する費用　等
※ 半壊家屋は、特定非常災害に指定され、かつ大量の災害廃棄物の発生が見込まれる災害に限る。

（参考）解体工事費の対象範囲
- 地上部分及びそれに相当する部分の解体工事費（地上（基礎杭及び地下室は対象外）
- 門扉、塀、立木について、損壊が著しく解体が必要と市町村が判断した場合の解体費
- 擁壁について、倒壊し、隣地に倒れているようなもので、解体が必要と市町村が判断した場合の解体費

（参考）過去の災害における被災市の運用の例
- 公費解体受付前に、二次被害防止のために解体した場合も、一定の要件のもと補助対象とする。
- 申請にあたっては、区分所有者等の全員の同意書や、動産処分に係る念書の提出を求める場合あり。

（参考）
- 公費解体した建物については、被災者の負担軽減のため、登記官の職権により建物の滅失登記が行われる場合あり。

公費解体制度と被災区分所有法による再建の流れ（熊本地震の例）



自主建替えの円滑化に係る検討

○ 今後発生してくると見込まれる利用容積率が少ないマンションの建替えについては、デベロッパー等が参加しない、いわゆる「自主建替え」によって再生を図るケースも増加するとの指摘がある。

○ 自主建替えは、デベロッパー等が参加する建替えと異なり、ノウハウがない組合が自ら事業を進めていく必要がある。

■ 自主建替えの特徴

【出典】建替コンサルタント等へのヒアリングをもとに国交省で作成

	自主建替え（デベロッパー等が不参加）	一般的な建替え（デベロッパー等が参加）
資金確保	• 建替組合が事業資金を確保。 ※ 債務保証機関がないと融資が受けることが難しい場合あり。	• デベロッパー等が事業資金を確保。 ※ デベロッパーは、抵当権等の担保設定をせずに、比較的容易に低利で資金調達できるケースが多い。
事業ノウハウ	• 組合が主体的に合意形成、事業手続きを実施する必要。	• 建替えコンサルタントやデベロッパーが、合意形成支援、事業手続き・工事手続等を実施。
保留床の処分	• 組合自ら又は販売代理店等を通じて分譲販売。 ※ 組合自ら分譲する場合、宅建物取引業の免許が必要か否か個別に行政協議等が必要な場合あり。 • 建替え組合は、事業完了後に消滅してしまうため、分譲敷地に瑕疵があった場合（地中埋設物や土壌汚染など）への対応に課題あり。	• デベロッパーによる分譲販売。

＜これまでの検討会における関連意見＞

- 現在のマンションストックには、デベロッパーが関与しにくいマンションも多くある。今後はデベロッパーが関与しないマンションの最後の姿を考えていく必要があり、自主建替えが現実的に可能な仕組みが必要。
- 自主建替えにおいて問題となるのは、デフォルトリスク。各区分所有者が工事費を負担することになるため、一軒でも払えないとなることがリスクと捉えられ、ゼネコンに受注してもらえないといったことが考えられる。金融や費用縮減等に関する新しい制度ができると、自主建替えを検討するマンションも出てくるのではないか。

自主建替えによるマンションの建替えの事例

■ 建物概要等

	従前	従後
竣工年	1974年	2015年9月
構造・規模	RC造５階建	RC造12階建
総戸数	25戸	22戸
延床面積	約1,638m^2	約1,951m^2

◇合意手続き
- 区分所有法第62条（建替え決議）

◇使用した支援制度
- なし

◇事業手法
- マンション建替法に基づく建替事業
- 床還元率25%、負担額1,620万円/戸

◇管理の状況
・自主管理。汚水管の劣化・漏れ、コンクリートの爆裂による上裏モルタルの剥離落下あり。

■ 再建の経過や検討の状況

◇建替え推進決議：2010年8月
◇建替え決議：2012年11月
◇組合設立認可：2013年5月
◇権利変換認可：2013年10月
◇本体着工：2014年9月
◇竣工：2015年9月

建替え前のマンションの外観

- 建物の著しい老朽化により、修繕や改修による改善は困難であるとして、建替えを検討。
- 建築規制により、従前の規模より大きく建替えることは難しかったが、当初は25戸中、13戸が建替え後のマンションへの入居を希望したため、保留床が12戸程度見込まれた。一方、約10社のデベロッパーに対して建替え事業への参加を打診したところ、保留床の見込みが少ない等の理由により、いずれも参加せず。組合は建物の老朽化状況を踏まえ自主建替えを選択。
- 事業資金については、公的金融機関（沖縄振興開発金融公庫）からの融資を活用。融資にあたっては、信用リスクへの対応が求められ、全国市街地再開発協会の債務保証を取り付けることができたため、融資が認められる。
- 権利変換の前に、住宅ローン融資が認められなかったなどの理由により、建替え後のマンションへ入居する区分所有者の数は減少。最終的には25戸中、24戸が転出、１戸が権利変換を行った。
- 販売代理会社と設計事務所とチーム編成して、融資の返済期間が建物竣工から２年後であったため、竣工から１年半の段階で保留床の売れ残りがある場合には、土地建物原価で販売代理会社が引き取る等のリスクヘッジを実施。保留床については、販売会社が引き取ることなく竣工から１年で完売。（流通性が高く市場性のある立地であったことから、販売代理会社の事業協力を得ることができた。）

マンション総合調査について

○ 国土交通省では、マンション管理に関する施策の効果を検証し、必要となる施策の提示を行うための基礎的な資料を得ることを目的として、「マンション総合調査」を5年毎に実施している。次回は令和5年度に実施予定。
○ 調査対象はマンションの管理組合と区分所有者としており、マンションの管理や組合運営の状況、区分所有者の組合活動への参加状況や管理に対する認識などを把握している。

調査項目

＜管理組合向け＞

① マンションの概要（完成年次、敷地面積等）
② 管理組合の運営（総会の開催状況等）
③ 管理規約等の作成及び改正
④ 管理組合の経理（管理費、修繕積立金の額等）
⑤ 長期修繕計画（作成状況、計画期間等）
⑥ 修繕・改修・建替えについて
⑦ 管理事務（管理業者の決定方法、委託内容等）
⑧ トラブルの発生状況

＜区分所有者向け＞

① 現在の住まい（マンションの取得方法、時期等）
② 管理組合活動への参加（総会の参加状況等）
③ マンションの管理に対する認識（規約の認知状況）

調査対象・数

全国のマンション管理組合及びマンションに居住する区分所有者から無作為抽出して調査を実施

【平成30年調査の結果】

	調査数	回答数（回答率）
管理組合	4,200件	1,688件（約40%）
区分所有者	8,400件	3,211件（約38%）

調査結果の反映

○住生活基本計画における指標
・「25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している管理組合の割合」（成果指標）
・「30年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金を設定している管理組合の割合」（観測指標）

○各種施策の検討にあたって必要な基礎データの分析　など