

長期修繕計画作成ガイドラインの見直し等について

国土交通省 住宅局
参事官（マンション・賃貸住宅担当） 付
令和8年10月

長期修繕計画作成ガイドライン等の現在の位置づけ

○ 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では、以下のとおり、基本的な考え方が示されている。

三 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する基本的な指針（マンション管理適正化指針）に関する事項

2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項

(5) 長期修繕計画の作成及び見直し等

長期修繕計画の作成及び見直しに当たっては、[「長期修繕計画作成ガイドライン」](#)を参考に、（略）その計画を適切なものとするよう配慮する必要がある。長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知させることが必要である。

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3年9月28日国土交通省告示第1286号 最終改正：令和8年7月31日）

マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項や目標の設定に関する事項、管理組合によるマンションの管理の適正化に関する基本的な指針（マンション管理適正化指針）に関する事項、その他マンションの管理の適正化の推進に関する重要事項などを示した方針

マンション標準管理規約

管理組合がマンションの管理規約を作成・変更する際に参考とするためのひな形
管理組合の業務（第32条第3号）：長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理

長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント

管理組合が長期修繕計画を作成・見直しする際の指針として、長期修繕計画の標準的な様式（「長期修繕計画標準様式」）や、長期修繕計画を作成・見直しするための基本的な考え方、「長期修繕計画標準様式」を使用しての作成方法を示したガイドライン

マンションの修繕積立金に関するガイドライン

長期修繕計画に基づき設定される修繕積立金の額の目安や積立方法を示したガイドライン

マンション管理計画 認定基準

（基本方針別紙2・3）

- ① 管理組合の運営
- ② 管理規約
- ③ 管理組合の経理
- ④ [長期修繕計画の作成及び見直し等](#)
- ⑤ 良好な居住環境の維持及び向上
※R9.4.1以降追加
- ⑥ その他

- マンションを巡る現状を把握し、課題を整理した上で、今後の施策の方向性をとりまとめることを目的に、令和4年10月に「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」が設置され、マンション政策全般に係る大綱として「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（令和5年8月）」がとりまとめられた。
- あり方検討会の議論等も踏まえ、令和7年5月に改正マンション関係法※が成立し、令和8年4月に一部を除き施行された。
※老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律（令和7年法律第47号）
- また、令和8年3月には、新たな住生活基本計画（全国計画）が閣議決定され、「2050年に目指す住生活の姿」と「当面10年で取り組む施策の方向性」が示された。
- あり方検討会とりまとめや住生活基本計画で示されている施策の方向性に基づき、また、これまでの調査・分析等を踏まえ、長期修繕計画作成ガイドラインの見直し等について検討を行う。

住生活基本計画（全国計画）（令和8年3月27日閣議決定）

目標7 住宅の誕生から終末まで切れ目のない適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進

2050年に目指す住生活の姿

- タワーマンションも含めたマンションや住宅団地、賃貸住宅において、将来のストックの姿も見据えた適正な管理がなされるとともに、マンションにおいては区分所有者間での必要な再生資金の確保や合意形成の円滑化により、長寿命化・再生円滑化が図られる

基本的な施策

※当面10年で取り組む施策の方向性（○）、施策例（・）

（マンションの維持管理・再生等の円滑化）

- マンションの長寿命化に向けた計画的な維持管理の推進、地域に外部不経済を与える老朽化マンションの再生等の更なる円滑化
- ・ 改正マンション関係法の円滑な施行を通じた、管理計画認定制度の普及等によるマンションの計画的な管理・修繕の促進、管理不全の兆候がある又は管理不全化したマンションに対して管理組合や地方公共団体等が行う管理適正化・再生等に向けた取組への支援

1. 長期修繕計画作成ガイドラインの見直し等について

1-1. 長期修繕計画作成ガイドラインの見直し

1-2. マンションの将来を見据えた計画について

2. 修繕積立金ガイドラインの見直しについて

3. 定期借地権マンションに関するハンドブックの作成について

長期修繕計画作成ガイドラインとは

- 「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント」は、管理組合が長期修繕計画を作成・見直す際の指針として、長期修繕計画の標準的な様式（「長期修繕計画標準様式」）や、長期修繕計画を作成・見直すための基本的な考え方、「長期修繕計画標準様式」を使用する形での作成方法を示したガイドラインである。
- 長期修繕計画標準様式及び長期修繕計画作成ガイドラインの内容は、マンション管理計画認定基準（４）「長期修繕計画の作成及び見直し等」と連携している。

（４）① 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠して作成されていること

※標準様式第４－１号の推定修繕工事項目の１９工事項目が全て盛り込まれていること

計画期間に見込まれる推定修繕工事費の累計額を修繕積立金の累計額（修繕積立基金、一時金、専用庭等の専用使用料及び駐車場等の使用料からの繰入れ並びに修繕積立金の運用益を含む。）が下回っていないこと 等

（４）③ 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が３０年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が２回以上含まれるように設定されていること

長期修繕計画標準様式

- ① 第１号：マンションの建物・設備の概要等
- ② 第２号：調査・診断の概要
- ③ 第３－１号：長期修繕計画の作成・修繕積立金の額の設定の考え方
- ④ 長期修繕計画の内容
 - ・第３－２号：推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容
 - ・第４－１号：長期修繕計画総括表
 - ・第４－２号：収支計画グラフ
 - ・第４－３号：長期修繕計画表（推定修繕工事項目（小項目）別、年度別）
 - ・第４－４号：推定修繕工事費内訳書
- ⑤ 第５号：修繕積立金の額の設定



長期修繕計画 作成ガイドライン

（作成に当たっての基本的な考え方）

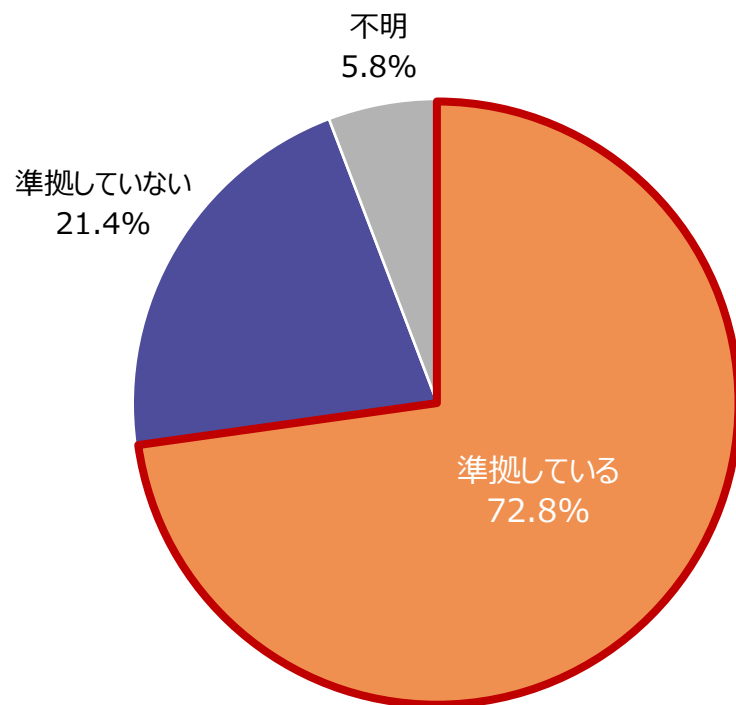
- ① 長期修繕計画の目的
- ② 長期修繕計画の前提等
- ③ 長期修繕計画の内容
 - ・計画期間の設定
 - ・推定修繕工事項目の設定
 - ・修繕周期の設定
 - ・推定修繕工事費の設定
- ④ 修繕積立金の額の設定

長期修繕計画作成ガイドラインへの準拠状況

- 約 7 割の長期修繕計画は、長期修繕計画作成ガイドラインに準拠している。
- 長期修繕計画を 5 年ごとを目安に定期的に見直している割合は約 6 割となっており、また、定期的に見直していない割合は、修繕工事実施の直前・直後に見直しを行っている場合を含めて約 4 割となっている。

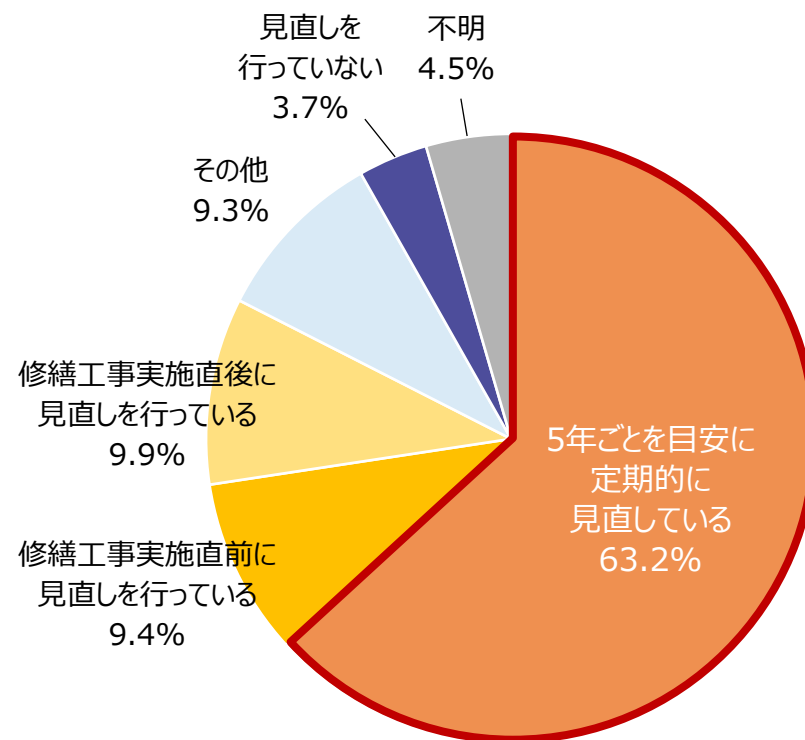
長期修繕計画作成ガイドラインへの準拠状況

(n=1,404)



長期修繕計画の見直し時期

(n=1,404)



長期修繕計画作成ガイドラインの見直し等に当たって検討・整理すべき論点

検討・整理すべき論点	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 ＜今後の施策の方向性＞
長期修繕計画作成ガイドラインの見直し（ガイドラインへの反映の検討・整理）	
長期修繕計画の作成及び見直しに当たって検討・対応が必要なこと - 作成者や計画の前提等の明示（どのような精度で作成されているのか） - マンションの仕様・性能等によって必要となる修繕工事項目の追加（超高層マンション特有の設備など） - 修繕周期の設定や延伸の理由の明示 - 修繕等の履歴情報の記録、履歴情報を踏まえた長期修繕計画の見直し - 改良（性能向上）の更なる検討	○ マンションの長寿命化の実現に必要な修繕積立金を確保するため、適切な長期修繕計画のあり方について検討を行う。（計画内容の精度の確保、超長期の修繕計画のあり方、超高層マンション特有の修繕項目への対応、修繕周期の長期化、修繕履歴の蓄積・活用のあり方等） ○ 性能向上工事を長期修繕計画に位置付け、計画的な積立を行いやすくする環境の整備について検討を行う。（必要に応じて長期修繕計画作成に関するガイドラインの見直しを行う。） ○ 超高層マンション特有の修繕項目及び工事費用の実態の把握を進め、必要に応じて長期修繕計画の作成に関するガイドラインへ反映する。
マンションの将来を見据えた計画について（ガイドラインへの新たな位置づけの検討）	
将来を見据えて検討が望まれること - マンションの将来の方向性 - 将来を見据えた修繕・改良の長期的な見通し - 取壊しを見据えた計画（資金確保の方策・積立方法など）	○ マンションの長寿命化の実現に必要な修繕積立金を確保するため、適切な長期修繕計画のあり方について検討を行う。（計画内容の精度の確保、超長期の修繕計画のあり方、超高層マンション特有の修繕項目への対応、修繕周期の長期化、修繕履歴の蓄積・活用のあり方等） ○ 管理組合においてより長期的な視点に基づく意思決定を行うため、マンションの寿命を見据えた通常の長期修繕計画よりも長期の計画（超長期の修繕計画）のあり方についての検討を行う。 ○ 他の制度を参考にしつつ、積立方式や保険制度を含む解体費用の確保手法のあり方について、検討を行う。

マンションの長期修繕計画等に関するガイドライン（仮）

第1部 長期修繕計画作成ガイドライン

第1編 長期修繕計画標準様式

第2編 長期修繕計画作成ガイドライン / 第3編 同コメント

第1章 総則

第2章 長期修繕計画の作成の基本的な考え方

第1節 長期修繕計画の作成及び修繕積立金の額の設定の目的等

第2節 長期修繕計画の作成及び修繕積立金の額の設定の手順

第3節 長期修繕計画の周知、保管

第3章 長期修繕計画の作成の方法

第1節 長期修繕計画の作成の方法

第2節 修繕積立金の額の設定方法

第3節 長期修繕計画の内容及び修繕積立金の額のチェックの方法

別添 長期修繕計画標準様式の記載例

参考 マンションの仕様・性能等によって想定される標準様式の記載例
修繕等の履歴情報の記録例

長期修繕計画作成ガイドラインの見直し

（ガイドラインへの反映の検討・整理）

■ 長期修繕計画の作成及び見直しに当たって 検討・対応が必要なこと

- ・ 作成者や計画の前提等の明示
（どのような精度で作成されているのか）
- ・ マンションの仕様・性能等によって必要となる修繕
工事項目の追加
（超高層マンション特有の設備など）
- ・ 修繕周期の設定や延伸の理由の明示
- ・ 修繕等の履歴情報の記録、履歴情報を踏まえた
長期修繕計画の見直し
- ・ 改良（性能向上）工事の更なる検討 等

参考（記載例・記録例）の追加

第2部 マンションの将来を見据えた計画について

第1編 マンションの将来を見据えた計画について / 第2編 同コメント

第1章 将来を見据えた修繕・改良の長期的な見通しの検討

第2章 取壊しを見据えた計画の検討

マンションの将来を見据えた計画について

（ガイドラインへの新たな位置づけの検討）

1. 長期修繕計画作成ガイドラインの見直し等について

1-1. 長期修繕計画作成ガイドラインの見直し

1-2. マンションの将来を見据えた計画について

2. 修繕積立金ガイドラインの見直しについて

3. 定期借地権マンションに関するハンドブックの作成について

1-1. 長期修繕計画作成ガイドラインの見直し

論点1：作成者や計画の前提等の明示

論点2：マンションの仕様・性能等によって必要となる
修繕工事項目の追加

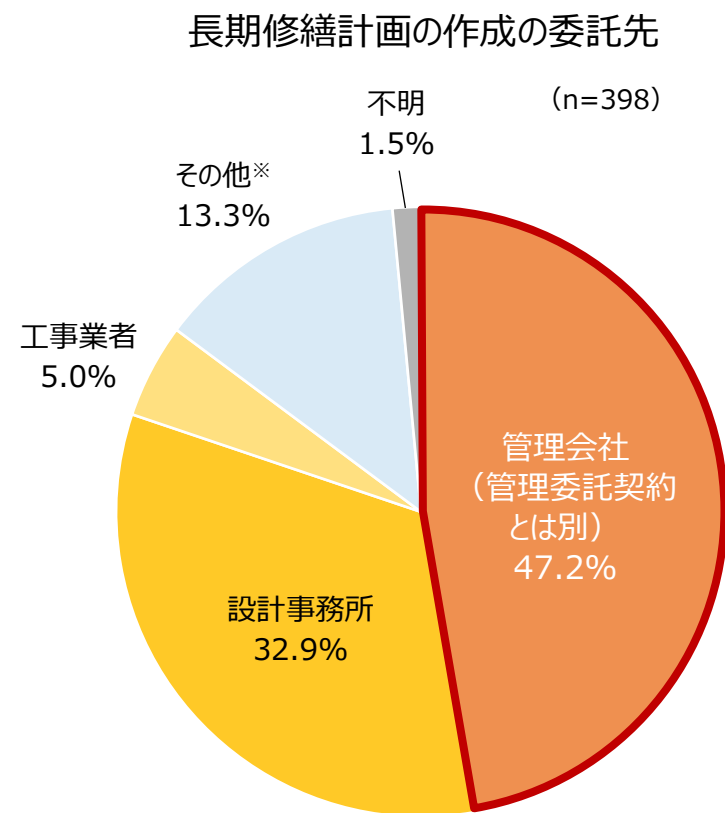
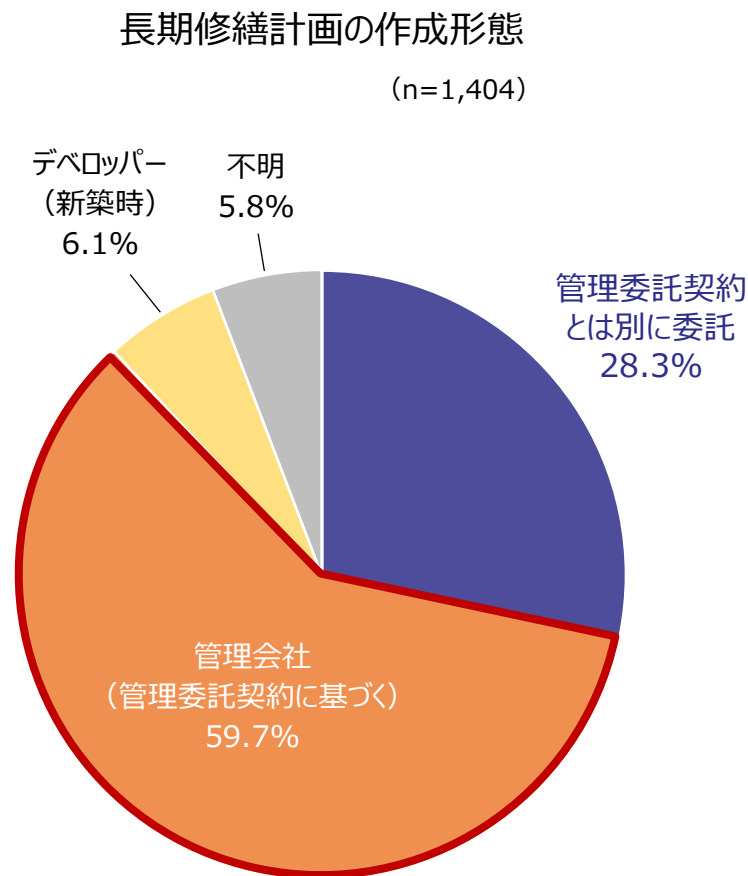
論点3：修繕周期の設定や延伸の理由の明示

論点4：修繕等の履歴情報の記録
履歴情報を踏まえた長期修繕計画の見直し

論点5：改良（性能向上）の更なる検討

論点1：背景－長期修繕計画の作成の委託先

- 管理委託契約に基づき管理会社が作成している割合は約 6 割となっている。
- 管理委託契約とは別に委託している場合の内訳は、管理会社が約 5 割（全体の約 1 割）、設計事務所が約 3 割で、管理委託契約に基づく場合と合わせると、約 7 割の長期修繕計画の作成の委託先が管理会社という状況である。



論点1：作成者や計画の前提等の明示（1/2）

ガイドラインへの反映を検討・整理する事項

- 専門家（管理会社、建築士事務所等）に委託した場合は、長期修繕計画の作成業務を行った事業者を明示すること
- 長期修繕計画がどのような精度で作成されているのかについて、管理組合や区分所有者が十分に理解し、認識することができるよう、推定修繕工事の内容の設定や概算の費用の算出に当たっての前提等を明示すること

ガイドライン本文 ※下線部分：見直し案

第2章 長期修繕計画の作成の基本的な考え方

第1節 長期修繕計画の作成及び修繕積立金の額の設定の目的等

2 基本的な考え方

二 長期修繕計画の作成の前提条件

長期修繕計画の作成に当たっては、次に掲げる事項を前提条件とします。

- ①推定修繕工事は、建物及び設備の性能・機能を新築時と同等水準に維持、回復させる修繕工事を基本とする。
- ②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良工事を設定する。
- ③計画期間において、法定点検等の点検及び経常的な補修工事を適切に実施する。
- ④計画修繕工事の実施の要否、内容等は、事前に調査・診断を行い、その結果に基づいて判断する。
- ⑤専門家に委託（管理委託契約に含める場合を含む。）した場合は、長期修繕計画の作成業務を行った事業者を明示する。
- ⑥推定修繕工事の内容の設定や概算の費用の算出に当たっての前提等（仕様・性能、数量計算、単価の設定方法等）を明示する。

コメントへの反映を検討する事項

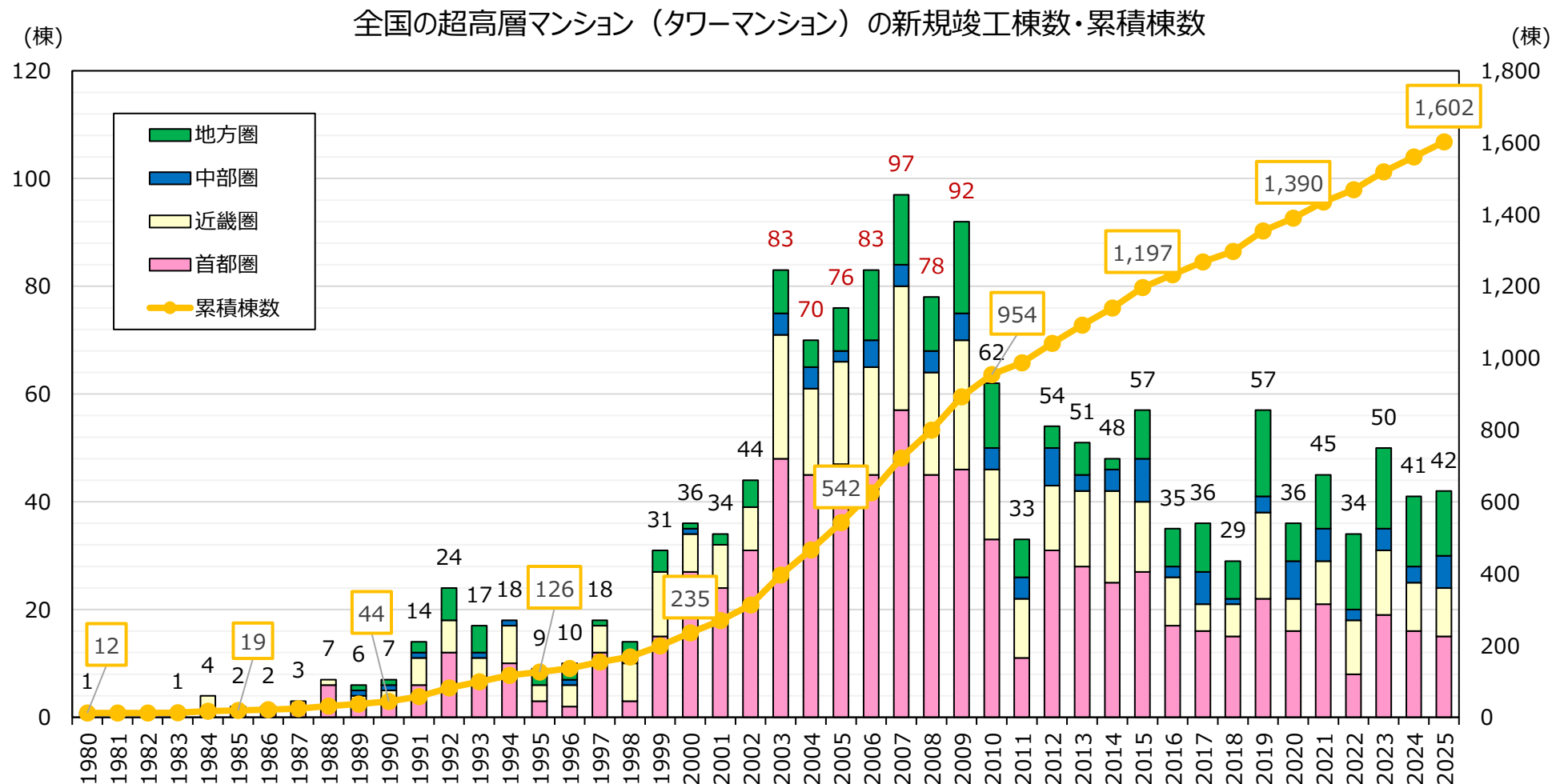
- ◆ 標準様式第1号（マンションの建物・設備の概要等）の（3）関係者において、長期修繕計画の作成業務を行った事業者を明示すること
- ◆ 標準様式第3-1号（長期修繕計画の作成・修繕積立金の額の設定の考え方）の1（2）計画の前提等において、推定修繕工事の内容の設定や概算の費用の算出に当たっての前提等（仕様・性能、数量計算、単価の設定方法等）を明示すること

論点1：作成者や計画の前提等の明示（2/2）

ガイドライン本文 ※ <u>下線部分</u> ：見直し案	コメントへの反映を検討する事項
三 長期修繕計画の精度 長期修繕計画は、作成時点において、計画期間の推定修繕工事の内容、時期、概算の費用等に関して計画を定めるものです。 推定修繕工事の内容の設定、概算の費用の算出は、新築マンションの場合、設計図書、工事請負契約書による請負代金内訳書及び数量計算書等を参考にして、また、既存マンションの場合、保管されている設計図書のほか、修繕等の履歴、劣化状況等の調査・診断の結果に基づいて行います。 したがって、長期修繕計画は、次に掲げる事項のとおり、将来実施する計画修繕工事の内容、時期、費用等を確定するものではありません。また、一定期間（５年程度）ごとに見直していくことを前提としています。 ①推定修繕工事の内容は、新築マンションの場合は現状の仕様により、既存マンションの場合は現状又は見直し時点での一般的な仕様により設定するが、計画修繕工事の実施時には技術開発等により異なることがある。 ②時期（周期）は、おおよその目安であり、立地条件等により異なることがある。 ③収支計画には、修繕積立金の運用利率、借入金の金利、物価・工事費価格及び消費税率の変動など不確定な要素がある。 ④<u>修繕周期が計画期間を上回る又は計画作成時点で実施の要否の判断が困難である等の理由によって推定修繕工事費を計上していない項目がある場合は、経年に伴い、当該項目に係る修繕工事費を計上するか否かを検討する必要がある。</u> <u>計画期間内の推定修繕工事の内容、時期、概算の費用等とともに、推定修繕工事の内容の設定、概算の費用の算出に当たっての前提等について、管理組合や区分所有者が十分に理解し、どのような精度で作成されたものなのかを認識することが必要です。</u>	◆ 修繕周期が計画期間を上回る又は計画作成時点で実施の要否の判断が困難である等の理由によって推定修繕工事費を計上していない項目がある場合の留意点 ※関連箇所（P.14） 第３章 第１節 ６ 推定修繕工事項目の設定 ◆ 標準様式第３－１号（長期修繕計画の作成・修繕積立金の額の設定の考え方）の１（２）計画の前提等に記載された内容を区分所有者に説明するなど、十分な周知を行うことが必要であること

論点2：背景－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階建て以上のマンション）は、2000年代に新規竣工棟数が大幅に増加しており、令和7（2025）年末時点の累積棟数は全国で1,602棟となっている。
- 特に、2003～2010年に多く供給されており、これらのマンションの多くが今後大規模修繕工事を実施することが見込まれる。



【出典】(株)東京カンテイ「2025年 タワーマンションのストック数（都道府県）」（令和7年（2025年）12月末時点）

論点2：マンションの仕様・性能等によって必要となる修繕工事項目の追加

ガイドラインへの反映を検討・整理する事項	○ 超高層マンション特有の設備などマンションの仕様・性能等によって必要となる推定修繕工事項目について留意すること ○ 修繕周期が計画期間を上回る又は計画作成時点で実施の要否の判断が困難である等の理由によって推定修繕工事費を計上していない項目についても、その旨を明示し、経年に伴い、当該項目も含めて修繕工事費を確保する必要がある旨を明示すること
-----------------------------	--

ガイドライン本文 ※ <u>下線部分</u> ：見直し案	コメントへの反映を検討する事項
第3章 長期修繕計画の作成の方法 第1節 長期修繕計画の作成の方法 6 推定修繕工事項目の設定 推定修繕工事項目は、新築マンションの場合は、設計図書等に基づいて、また、既存マンションの場合は、現状の長期修繕計画を踏まえ、保管されている設計図書、修繕等の履歴、現状の調査・診断の結果等に基づいて設定します。 <u>マンションには、様々な形態、形状、仕様等があり、建物及び設備の性能・機能も異なっていることから、仕様・性能等によって必要となる推定修繕工事項目を追加します。</u> なお、マンションの形状、仕様等により該当しない項目は、<u>その旨を明示します。また、修繕周期が計画期間を上回る又は計画作成時点で実施の要否の判断が困難である等の理由によって推定修繕工事費を計上していない項目についても、その旨を明示するとともに、経年に伴い、当該項目も含めて修繕工事費を確保する必要がある旨を明示します。</u> また、区分所有者等の要望など必要に応じて、建物及び設備の<u>耐震性、断熱性等の性能向上を図る改良工事</u>を追加します。	◆ 超高層マンション特有の設備や推定修繕工事項目などに関する留意点 (例) ・ 階数が11階以上の場合、消防用設備や避難設備などについて考慮する必要があること ・ 一般的な中高層マンションに比べて、仮設工事に多額の費用を要する可能性があること 等 ◆ 標準様式第1号（マンションの建物・設備の概要等）において、該当する設備等を追加するとともに、標準様式第3-2号（推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容）に仕様・性能等によって必要となる推定修繕工事項目（小項目）を追加することの必要性 ◆ 高耐久仕様など、計画作成時点で実施の要否の判断が困難である場合における留意点 ◆ 高経年マンションでは、アスベストの事前調査や飛散防止対策などが追加となる可能性があること

論点2：参考－マンションの仕様・性能等によって想定される標準様式の記載例

ガイドラインへの反映を検討・整理する事項	○ 参考：標準様式第 1 号（マンションの建物・設備の概要等）の設備等の記載例 ○ 参考：標準様式第 3 - 2 号（推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容）の推定修繕工事項目（小項目）の記載例
----------------------	--

現行：記載例

（様式第 1 号）マンションの建物・設備の概要等

(2)設備、附属施設の概要（注）団地型（複数棟）の場合は、団地（全体）と棟別に区分

消防用設備	☐屋内消火栓、☐自動火災報知器、☐連結送水管、☐避難設備、☐スプリンクラー、☐その他（ ）
-------	--

（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)
14 消防用設備		
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信器等	取替
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替

マンションの仕様・性能等によって想定される記載例（案）

（様式第 1 号）マンションの建物・設備の概要等

(2) 設備、附属施設の概要（注）団地型（複数棟）の場合は、団地（全体）と棟別に区分

消防用設備	☐屋内消火栓、☐自動火災報知器、☐連結送水管、☐避難設備、☐スプリンクラー、☒泡消火設備、☐不活性ガス消火設備、☐その他（ ）
-------	---

（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)
14 消防用設備		
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、 補助加圧ポンプ 、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替
②自動火災報知設備	感知器、発信器、音響装置・ 非常用放送設備 、中継器、 分散処理機 、受信器等	取替
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、放水口格納箱、 プースターポンプ 、 補助加圧ポンプ 、 中間補給水槽 、 屋上補給水槽 等	取替
④スプリンクラー設備	加圧送水装置、スプリンクラーヘッド、制御弁、補助加圧ポンプ、配管、消防用貯水槽等	取替
⑤泡消火設備	ファームヘッド、ポンプユニット、補助加圧ポンプ、泡薬剤貯蔵槽、流水検知装置、警報器、バッテリー等	取替
⑥不活性ガス消火設備	消火剤貯蔵容器、噴射ヘッド、自動式・手動式起動装置、配管、制御弁、非常電源等	取替
⑦非常用電話設備（消防隊員用）	非常用電話親機、子機、収納箱	取替

論点3：背景－年代によって異なる部材・工法等

- 採用されている部材や工法等は、年代によって異なるため、マンションの建築当時の仕様や性能、修繕工事の際に採用された部材等によって、修繕（補修・取替など）の時期（周期）も異なると考えられる。

西暦	～1969					1970 年代					1980 年代					1990 年代					2000 年代				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3	4
屋根防水																									
	アスファルト防水																								
	露出アスファルト防水																								
	冷工法アスファルト防水																								
	露出アスファルト断熱工法																								
シート防水	外断熱アスファルト保護防水工法																								
	改質アスファルトウレタン複合工法																								
	加硫ゴム露出断熱工法																								
塗膜防水	塩化ビニル樹脂シート機械的固定工法																								
	アクリルゴム系塗膜防水材																								
床防水・床部	ウレタン塗膜防水																								
	防水モルタル塗り																								
躯体コンクリート	モルタル下地																								
	コンクリート直仕上げ																								
外壁仕上げ塗膜	セメントリシン																								
	セメントスタッコ、セメント系吹付タイル（複層吹付塗材 C）																								
無機系仕上塗材	シリカ系仕上塗材（複層吹付塗材 Si）																								
	マスチック塗材（ポリマーセメント系・A（外部用エマルジョン系）・B（内部用エマルジョン系）																								
有機系仕上塗材	アクリルリシン、合成樹脂エマルジョン模様塗料																								
	複層吹付塗材 RS（溶剤系）																								
有機系仕上塗材	複層吹付塗材 E（アクリル樹脂系エマルジョン）、複層吹付塗材 RE（水性エポキシ系）																								
	防水形複層塗材 E、RE、RS																								
防水形複層塗材 E、RE、RS	防水形複外装薄塗材 E（単層弾性）																								
	スキン（砂壁状・石目状）																								
タイル張り	⇒自然石調吹付塗材																								
	⇒自然石調シート建材																								
積み上げ張り・圧着張り	改良積み上げ張り・改良圧着張り																								
	密着張り（ヴィブラート工法）																								
PC 版先付け工法・型枠先付け工法	直貼り工法																								
	⇒MCR 工法・超高圧水・サンダー等での目荒し																								

論点3：修繕周期の設定や延伸の理由の明示

ガイドラインへの反映を検討・整理する事項	○ ガイドラインで示されている修繕周期の例は参考値であるため、年代によって異なる部材や工法等に応じて適切な修繕周期を検討する必要があること ○ 劣化状況等の調査・診断の結果を踏まえた上で、適切な修繕工事の時期（周期）を検討する必要があること ○ 修繕周期の長期化や修繕工事の時期（周期）の延伸については、その理由（採用した部材や工法、劣化状況等の調査・診断の結果など）を明示すること
-----------------------------	---

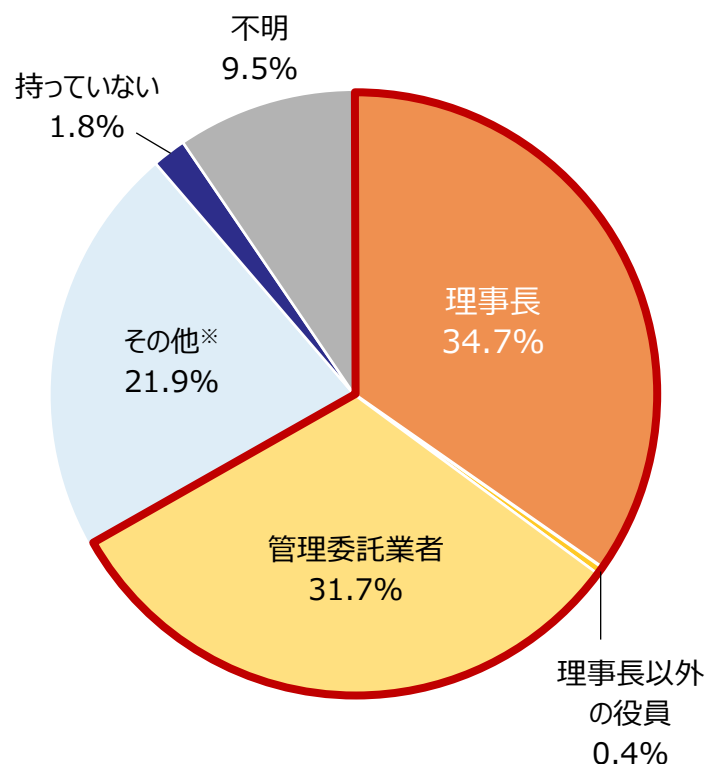
ガイドライン本文 ※ <u>下線部分</u> ：見直し案	コメントへの反映を検討する事項
第3章 長期修繕計画の作成の方法 第1節 長期修繕計画の作成の方法 7 修繕周期の設定 修繕周期は、新築マンションの場合、推定修繕工事項目ごとに、マンションの仕様、立地条件等を考慮して設定します。<u>高耐久の部材や工法等を採用している場合は、これらを踏まえて設定することも考えられます。</u> 既存マンションの場合、建物及び設備の劣化状況等の調査・診断の結果等に基づいて設定します。<u>調査・診断の結果、建物及び設備の維持管理の状態が良好で、経年劣化が軽度であることが確認できる場合は、当該修繕工事の時期（周期）の延伸を検討することも考えられます。また、修繕工事の際に、屋上・床防水や外壁・鉄部等の塗装、給排水管等に新たな部材や工法等を採用した場合は、これらを踏まえて見直すことも考えられます。</u> 設定に当たっては、経済性等を考慮し、推定修繕工事の集約等を検討します。 <u>なお、修繕周期の長期化や修繕工事の時期（周期）の延伸に当たっては、その理由（採用した部材や工法、劣化状況等の調査・診断の結果など）を明示します。</u>	◆ 高耐久の部材や工法等を採用している場合に修繕周期を長期化する場合の留意点 ※メーカー等による長期保証の有無など ◆ 調査・診断の結果を踏まえ、当該修繕工事の時期（周期）の延伸を検討する場合の留意点

論点4：背景－修繕等の履歴情報の保管状況

- 設計図書や修繕履歴は、保管者は異なるものの、管理組合の関係者（理事長、管理委託業者等）が主に保管している。
※マンション標準管理規約第32条第3号では、「宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理」や「修繕等の履歴情報の整理及び管理等」が管理組合の業務として示されている。

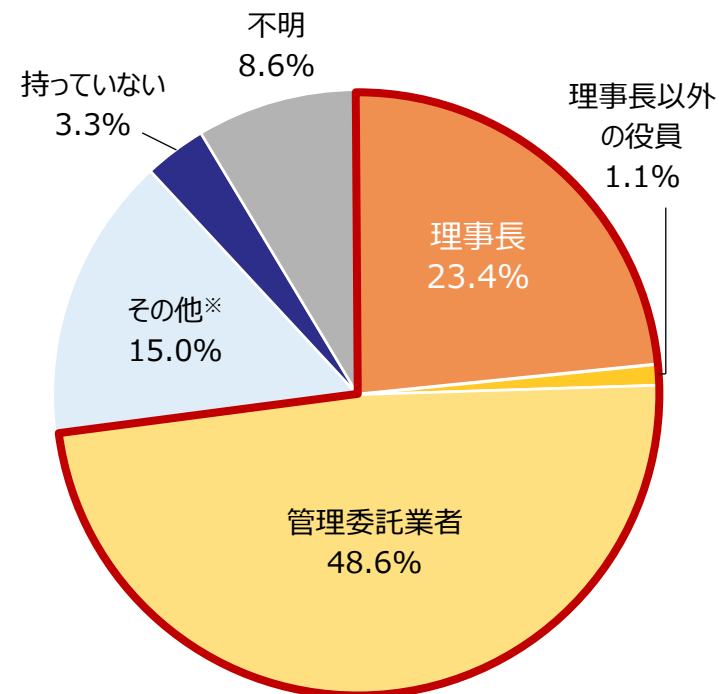
設計図書の保管者

(n=1,589)



修繕履歴の保管者

(n=1,589)



論点4：修繕等の履歴情報の記録、履歴情報を踏まえた長期修繕計画の見直し（1/2）

ガイドラインへの反映を検討・整理する事項	○ 修繕等の履歴情報に加えて、過去の長期修繕計画の履歴（見直し経緯）を整理・保管することが必要であること ○ 長期修繕計画の見直しに当たって、修繕等の履歴情報や過去の長期修繕計画の履歴（見直し経緯）を踏まえ、推定修繕工事の内容や時期を検討することが必要であること ○ 参考：修繕等の履歴情報の記録例
----------------------	---

ガイドライン本文 ※ <u>下線部分</u> ：見直し案	コメントへの反映を検討する事項
第2章 長期修繕計画の作成の基本的な考え方 第1節 長期修繕計画の作成及び修繕積立金の額の設定の目的等 3 長期修繕計画の作成及び修繕積立金の額の設定の条件 三 設計図書等の保管 管理組合は、分譲会社から交付された設計図書、数量計算書等のほか、計画修繕工事の設計図書、点検報告書、<u>調査・診断の報告書</u>などの修繕等の履歴情報、<u>過去の長期修繕計画の履歴（見直し経緯）</u>を整理し、区分所有者等の求めがあれば閲覧できる状態で保管することが必要です。 なお、設計図書等は、紛失、損傷等を防ぐために、電子ファイルにより保管することが望まれます。 <u>長期修繕計画の見直しに当たっては、修繕等の履歴情報や過去の長期修繕計画の履歴（見直し経緯）などを踏まえ、推定修繕工事の内容や時期を検討することが必要です。修繕等の履歴情報については、実施時期、対象部位及び費用などを整理します。</u>	◆ 修繕等の履歴情報や過去の長期修繕計画の履歴（見直し経緯）を整理・保管し、長期修繕計画の見直しに当たって、これらの情報を踏まえて検討することの必要性 ※長期修繕計画の見直しや大規模修繕工事を行うに当たって、修繕等の履歴情報が有用である旨は、現行のガイドラインコメントに記載されている。 ◆ 修繕等の履歴情報を整理する際のポイントなど（参考：修繕等の履歴情報の記録例）

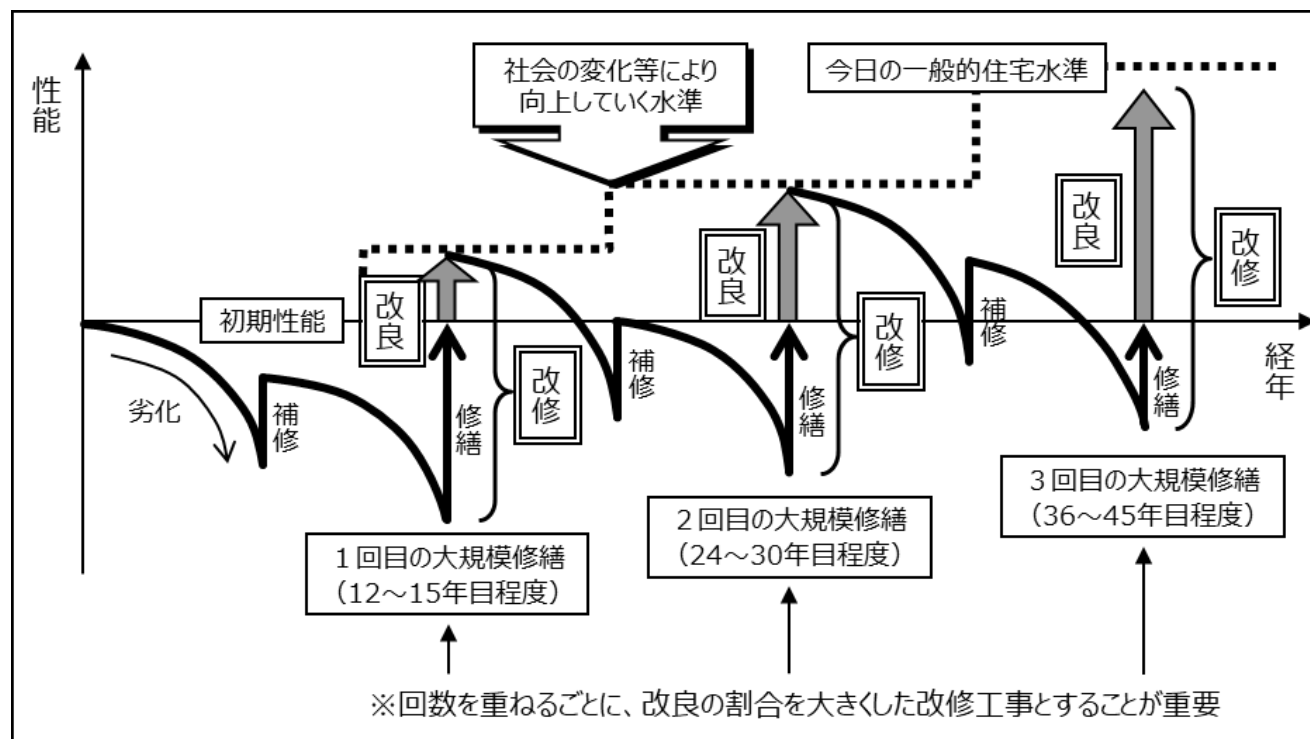
論点4：修繕等の履歴情報の記録、履歴情報を踏まえた長期修繕計画の見直し（2/2）

ガイドライン本文 ※ <u>下線部分</u> ：見直し案	コメントへの反映を検討する事項
第3章 長期修繕計画の作成の方法 第1節 長期修繕計画の作成の方法 10 長期修繕計画の見直し 長期修繕計画は、次に掲げる不確定な事項を含んでいますので、5年程度ごとに調査・診断を行い、その結果に基づいて見直す必要があります。なお、見直しには一定の期間（おおむね1～2年）を要することから、見直しについても計画的に行う必要があります。また、長期修繕計画の見直しと併せて、修繕積立金の額も見直します。 ①建物及び設備の劣化の状況 ②社会的環境及び生活様式の変化 ③新たな材料、工法等の開発及びそれによる修繕周期、単価等の変動 ④修繕積立金の運用益、借入金の金利、物価、工事費価格、消費税率等の変動 <u>長期修繕計画の見直しに当たっては、修繕等の履歴情報や過去の長期修繕計画の履歴（見直し経緯）などを踏まえ、推定修繕工事の内容や時期を検討する必要があります。</u>	◆ 修繕等の履歴情報や過去の長期修繕計画の履歴（見直し経緯）を活用して長期修繕計画の見直しを行う際のポイントなど

論点5：背景（1/3）－修繕と改良（性能向上）の必要性

- 長期修繕計画の作成・見直しに当たっては、建物及び設備の性能・機能を維持・回復させる「修繕」を基本としつつ、修繕による維持・回復に加えて、建物及び設備の性能・機能を向上させる「改良」を設定することが必要である。
- 経年劣化などにより低下する性能・機能は、基本的には「修繕」によって新築時の水準まで回復させることができるが、居住環境を良好な状態とし、資産価値を維持していくためには、新築時の水準から向上させる「改良」が必要である。

マンションの補修・修繕・改修の概念図



改修：現状レベルを現時点で望まれるレベルまで回復させる（修繕＋改良）

修繕：現状レベルを新築当初のレベルまで回復させる

補修：現状レベルを実用上支障のないレベルまで回復させる

論点5：背景（2/3）－ 様々なニーズに応じた改良（性能向上）の必要性

- 区分所有者や居住者のニーズに加えて、耐震性能、バリアフリー性能、省エネ性能など様々な社会的ニーズを踏まえ、「修繕」と「改良」を含めた「改修」を検討することが望まれる。

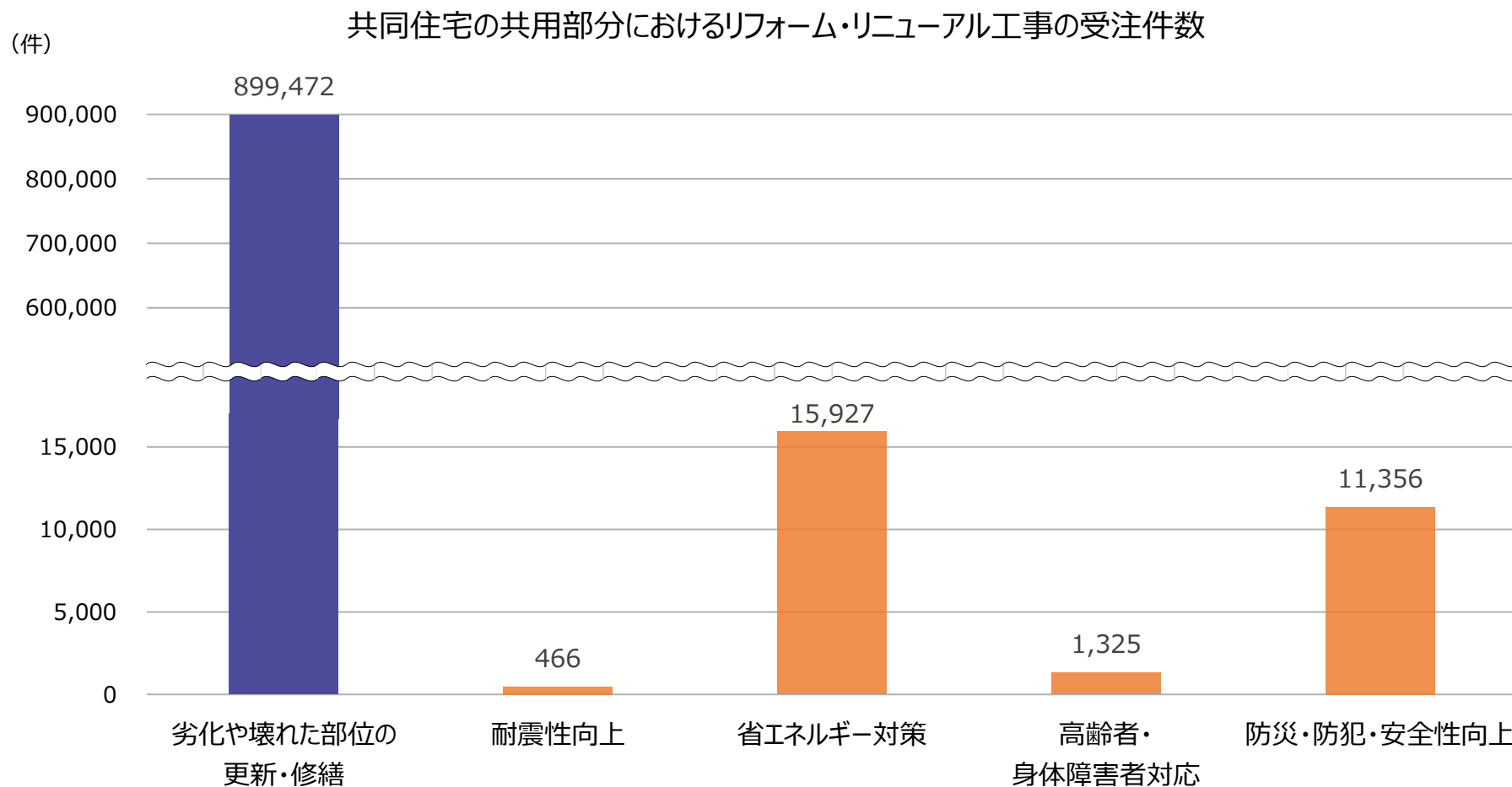
※改修：修繕＋改良

ニーズ	改修※工事の主な内容
1) 耐震性能の向上	・ 躯体の耐震改修 ・ 構造以外の耐震対策
2) バリアフリー性能の向上	・ 段差の解消・スロープの設置 ・ エレベーターの設置（外廊下型住棟・階段室型住棟）
3) 省エネ性能の向上	・ 開口部の断熱化（サッシ・玄関ドア） ・ 躯体の外断熱化（外壁の外断熱化、屋根・床下の外断熱化） ・ 太陽光発電設備の設置等
4) 防犯性能の向上	・ 建物内の共用部分における対策 ・ 屋外空間における対策
5) 防災性能の向上	・ 電気設備の浸水対策（止水版・防水扉の設置） ・ 被災時の居住継続（取水装置・非常用電源等） ・ 防災拠点の整備（マンション内の防災拠点、地域貢献機能）
6) 建物内の共用施設等の整備	・ 既存共用部分の機能の変更による共用施設の整備 ・ 増築による共用施設の整備 ・ 専有部分を活用した共用施設の整備 ・ 専有部分の用途の変更
7) 共用施設及び 屋外環境等の整備	・ 集会所やコミュニティ・センターの新築・建替え・増築・改造 ・ 駐車場（立体駐車場等）、バイク置場・自転車置場の見直し検討 ・ 不要となった施設の跡地を活用した共用施設（集会所、クラブハウス等）の整備や地域貢献施設（商業施設、高齢者施設、子育て支援施設等）の誘導

論点5：背景（3/3）－改良（性能向上）の取組状況

- 共同住宅※¹の共用部分※²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、「耐震性向上」、「省エネルギー対策」、「高齢者・身体障害者対応」、「防災・防犯・安全性向上」など、性能向上を図る工事の件数が少ない状況である。

※¹ 賃貸住宅を含む。 ※² 「共用部分」、「専有・専用部分・共用部分全て」を含む。



論点5：改良（性能向上）の更なる検討

ガイドラインへの反映を検討・整理する事項	○ マンションの長寿命化を図るため、一定の年数を経過したマンションでは、修繕だけではなく、修繕と改良を含めた改修の実施を検討すること ○ 区分所有者・居住者のニーズに加えて、耐震性能、バリアフリー性能、省エネ性能等の向上などの様々な社会的ニーズを踏まえて検討すること
---	--

ガイドライン本文 ※下線部分：見直し案	コメントへの反映を検討する事項
第2章 長期修繕計画の作成の基本的な考え方 第1節 長期修繕計画の作成及び修繕積立金の額の設定の目的等 1 長期修繕計画の作成及び修繕積立金の額の設定の目的 マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値を維持するためには、適時適切な修繕工事を行うことが必要です。<u>さらに、建物及び設備の経年劣化への対応にとどまらず、区分所有者・居住者のニーズや、耐震性能、バリアフリー性能、省エネ性能等の向上などの様々な社会的ニーズを踏まえ、建物及び設備の性能向上を図る改良工事を行うことが必要です。</u> そのためには、次に掲げる事項を目的とした長期修繕計画を作成し、これに基づいて修繕積立金の額を設定することが不可欠です。 ①将来見込まれる修繕工事及び改修工事の内容、おおよその時期、概算の費用等を明確にする。 ②計画修繕工事の実施のために積み立てる修繕積立金の額の根拠を明確にする。 ③修繕工事及び改修工事に関する長期計画について、あらかじめ合意しておくことで、計画修繕工事の円滑な実施を図る。	◆ 社会的ニーズの例示や改良工事の具体的な内容 ※現行の標準様式で示している事項（耐震、バリアフリー、省エネルギー、防犯、その他）に「防災」を追加する。

1. 長期修繕計画作成ガイドラインの見直し等について

1-1. 長期修繕計画作成ガイドラインの見直し

1-2. マンションの将来を見据えた計画について

2. 修繕積立金ガイドラインの見直しについて

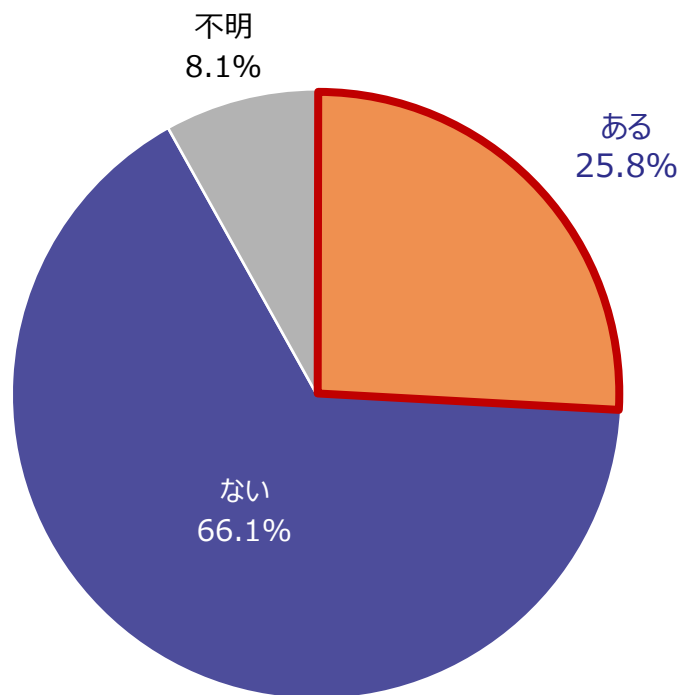
3. 定期借地権マンションに関するハンドブックの作成について

背景 - 老朽化対策についての議論の状況

- 老朽化対策について議論したことがある管理組合の割合は3割にも満たず、そのうち、修繕・改修又は建替え・解体等についての具体的な検討をしている管理組合の割合は約5割（全体の約1割）という状況である。

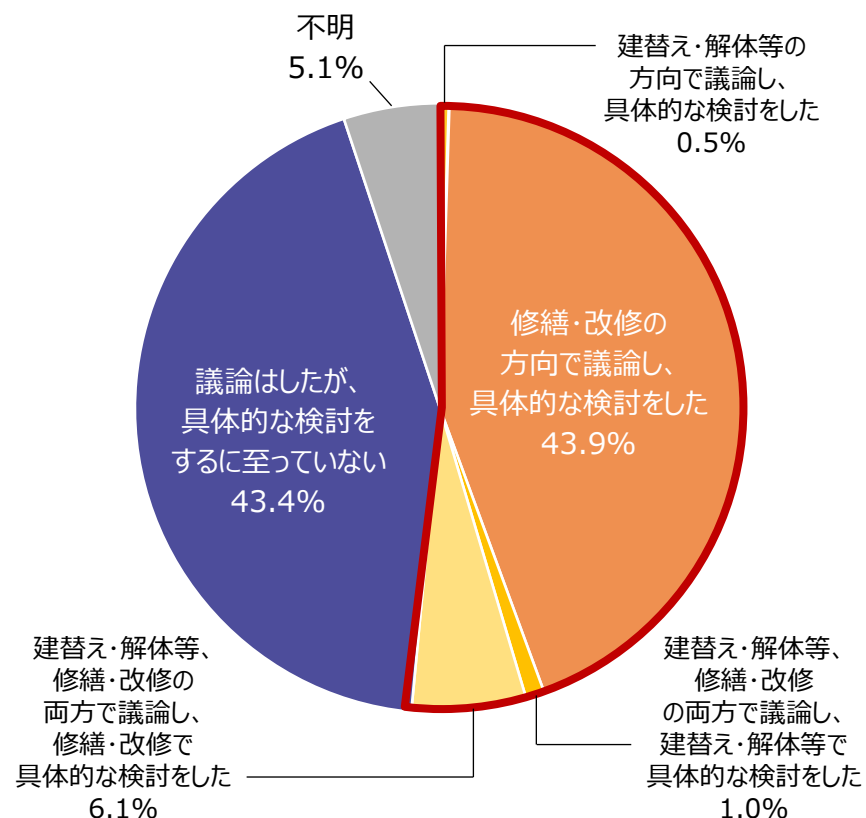
老朽化対策についての議論の有無

(n=1,589)



老朽化対策についての議論の方向性

(n=410)



マンションの将来を見据えた計画の必要性

- 長期修繕計画は、一般的に30年程度の計画期間で設定されており、作成・見直しの時点で数十年先までの推定修繕工事の内容等を設定することには限度があるため、一定期間（５年程度）ごとに見直すことを前提としている。
- 一方で、長期修繕計画の見直しに当たっては、修繕等の履歴情報や過去の長期修繕計画の履歴（見直し経緯）を踏まえるとともに、長寿命化を図るのか、建替え等を検討するのかなど、マンションの将来の方向性を踏まえて検討することが必要である。
- マンションの将来の方向性や実情に応じて、将来を見据えた修繕・改良の長期的な見通しや、取壊しを見据えた計画を検討することの必要性を示すため、ガイドラインに「マンションの将来を見据えた計画について」を追加する。

	長期修繕計画	マンションの将来を見据えた計画
計画期間	30年以上、かつ、大規模修繕工事が２回以上含まれる期間	取壊し（建替え等を含む。）を見据えた期間
計画要素 （イメージ）	① マンションの建物・設備の概要等 ② 調査・診断の概要 ③ 長期修繕計画の作成・修繕積立金の額の設定の考え方 ④ 長期修繕計画の内容 ・推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容 ・長期修繕計画総括表 ・収支計画グラフ ・長期修繕計画表 （推定修繕工事項目（小項目）別、年度別） ・推定修繕工事費内訳書 ⑤ 修繕積立金の額の設定	① マンションの将来の方向性 ※想定する建物利用期間（○年程度） どの程度の水準で修繕・改良を実施していくのか 等 ② 修繕・改良の長期的な見通し ※収支計画（概算）の見通しを含む。 ③ 取壊しを見据えた計画（資金確保の方策・積立方法など）

将来を見据えた修繕・改良の長期的な見通しの検討

- 計画修繕工事の適時適切な実施に向けて、必要な修繕工事費を積み立てていくためには、長期修繕計画の計画期間（30年程度）内に予定されていない、多額の費用を要する修繕工事（例：給排水管の取替など）を含め、修繕・改良の長期的な見通し（収支計画（概算）の見通しを含む。）を立てておくことが必要である。
- マンションの将来の方向性や実情（想定している建物利用期間など）を踏まえながら、修繕等の履歴情報に基づき、今後どのような推定修繕工事の内容、時期、概算の費用等が見込まれるのかを検討し、管理組合や区分所有者で認識しておくことの必要性を示すとともに、将来を見据えた修繕・改良の長期的な見通しを検討するための基本的な考え方を示す。

将来を見据えた修繕・改良の長期的な見通しの検討（目次案）

1) マンションの将来の方向性の検討	・ 将来の方向性を確定するものではないという前提のもと、想定する建物利用期間（○年程度）を検討すること ・ どの程度の生活水準や居住環境を目指して修繕・改良を実施していくのかを検討すること
2) 将来を見据えた修繕・改良の長期的な見通しの検討	・ <u>長期修繕計画の見直しに当たっての指針</u>となるよう、将来を見据えた修繕・改良の長期的な見通し（収支計画（概算）の見通しを含む。）を立てておくことの必要性 ・ どのような仕様・性能であるのか等、客観的な情報に基づき現在の水準を把握するため、<u>修繕等の履歴情報を蓄積し、今後の修繕・改良の見通しを立てる際に活用することの必要性</u> ・ 高経年マンションにおいては、長寿命化を図るのか、建替え等を検討するのかなど、マンションの将来の方向性や実情を踏まえながら、今後の修繕・改良の見通しを検討すること ・ 築浅のマンションにおいては、将来見込まれる多額の費用を要する修繕工事を含めて、今後の収支計画（概算）の見通しを立てておくこと

取壊しを見据えた計画の検討

- マンションは適正な管理が行われれば、相当程度長期間にわたってその機能が維持されるものであるが、いずれは寿命が到来し、周辺への悪影響を防止する観点から、区分所有者の責任と負担によって取壊しの実施が必要となる。
- 多くの管理組合において、マンションの将来の取壊し等を見据えた議論が行われていないことを踏まえ、資金確保に向けて取壊し計画を検討することの必要性を示すとともに、計画の作成方法、費用を積み立てる場合の考え方、留意点などを示す。

取壊しを見据えた計画の検討（目次案）	
1) 取壊しに向けた資金確保の必要性	・ 区分所有者の責任と負担により取壊しを実施することを前提として、円滑な取壊しの実施に向けて将来のマンションの取壊しに備えた費用を事前に確保することの重要性
2) 取壊し費用の把握	・ 物件の条件により、費用の変動要因は大きく異なることから、<u>見積による算定が基本</u>であること ・ 今後の技術革新や経済状況が変動することも踏まえ、<u>一定期間での見直しが必要</u>であること ・ 取壊し費用の変動要因となる項目や留意点など
3) 建物利用期間（取壊し時期）の設定	・ 期間の設定には、<u>建物の躯体の耐用年数を調査し、取壊し時期を設定することが基本</u>であること ・ <u>管理組合の建物利用意向も踏まえ、期間を設定</u>すること
4) 目標の設定	・ 2) で把握した取壊し費用のうち、どの程度の金額を積立金として確保するかを検討すること ・ また、3) で設定した期間を踏まえ、設定した金額をどの程度の期間で積み立てるかを検討すること ・ <u>全額確保することを原則としつつも、まずは一部の費用だけでも積み立てておくことが重要</u>であること
5) 積立方法について	・ 積立方法の例示、手続き、留意点など ・ 規約上の位置づけ等についても整理

■ 将来の解体を見据えた解体費用の確保に向けた取組の例

- 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)

1. 長期修繕計画作成ガイドラインの見直し等について

1-1. 長期修繕計画作成ガイドラインの見直し

1-2. マンションの将来を見据えた計画について

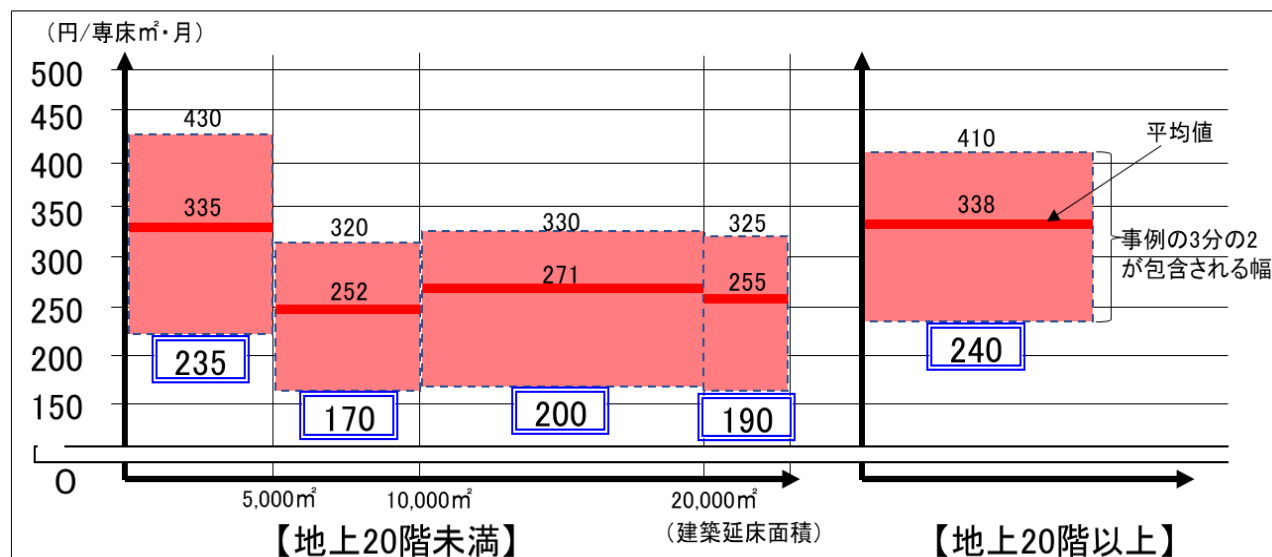
2. 修繕積立金ガイドラインの見直しについて

3. 定期借地権マンションに関するハンドブックの作成について

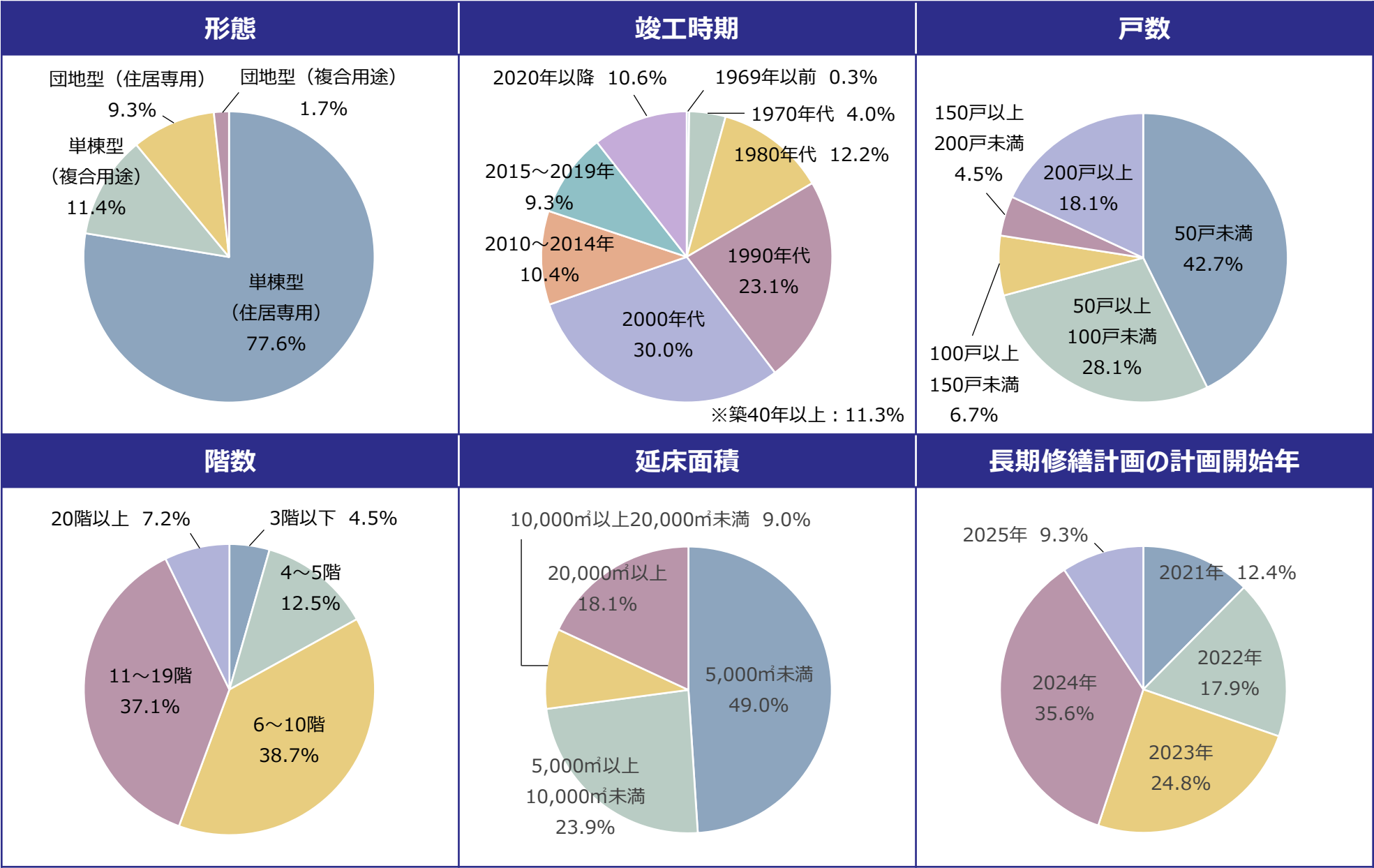
修繕積立金ガイドラインにおける修繕積立金の額の目安

- 「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」は、長期修繕計画に基づき設定される修繕積立金の額の目安（㎡単価）を示すとともに、積立方法（均等積立方式・段階増額積立方式）について解説したガイドラインである。
- 修繕積立金の額の目安は、5年程度ごと※¹に見直しの検討を行うこととしており、委託管理マンション及び自主管理マンションの長期修繕計画の事例※²を収集し、分析を行った。（n=719）
 - ※¹ 現行の修繕積立金の額の目安：令和3年9月改定
 - ※² （一社）マンション管理業協会の「マンション管理適正評価サイト」登録マンション及び管理計画認定マンションの長期修繕計画で、計画開始年が直近5年（令和3（2021）年～7（2025）年）の事例のうち、以下の条件を満たす事例を無作為抽出した。
 - ・長期修繕計画作成ガイドラインに示す主要な修繕工事項目（19項目、ただし、機械式駐車場は除く。）が含まれていること
 - ・計画期間が30年以上であること
- 修繕積立金の額の目安（事例の2/3が包含される幅）の下限值は、マンション管理計画認定基準（4）⑤「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こと」の基準額となっている。

現行：修繕積立金の額の目安（事例の2/3が包含される幅）の下限值



分析対象事例の概要

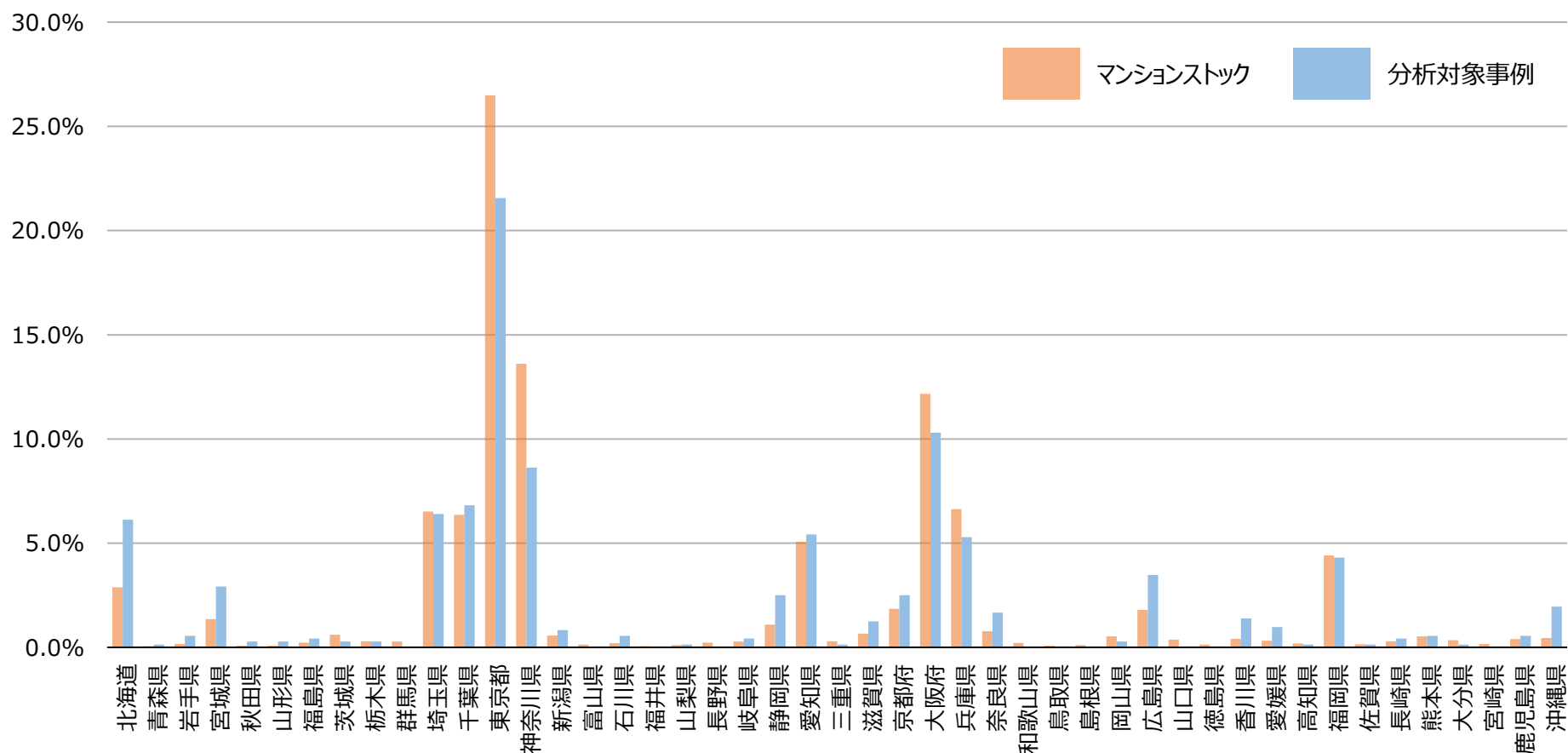


参考：マンションストックと分析対象事例の地域分布

○ 分析対象事例は、（独）住宅金融支援機構の「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～ の解説書」を参考として、地域係数※が低い地域の事例も含まれるよう抽出を行った。

※修繕工事費の地域差を「地域係数」として定め、修繕工事費に地域補正値を乗じることで補正を行うもの

マンションストックと分析対象事例の地域分布



※マンションストック：（一社）マンション管理業協会の「令和7年マンション管理受託動向調査結果報告書」による

修繕積立金の額の参考値（目安）（1/2）

修繕積立金の額の参考値（目安）※機械式駐車場を除く

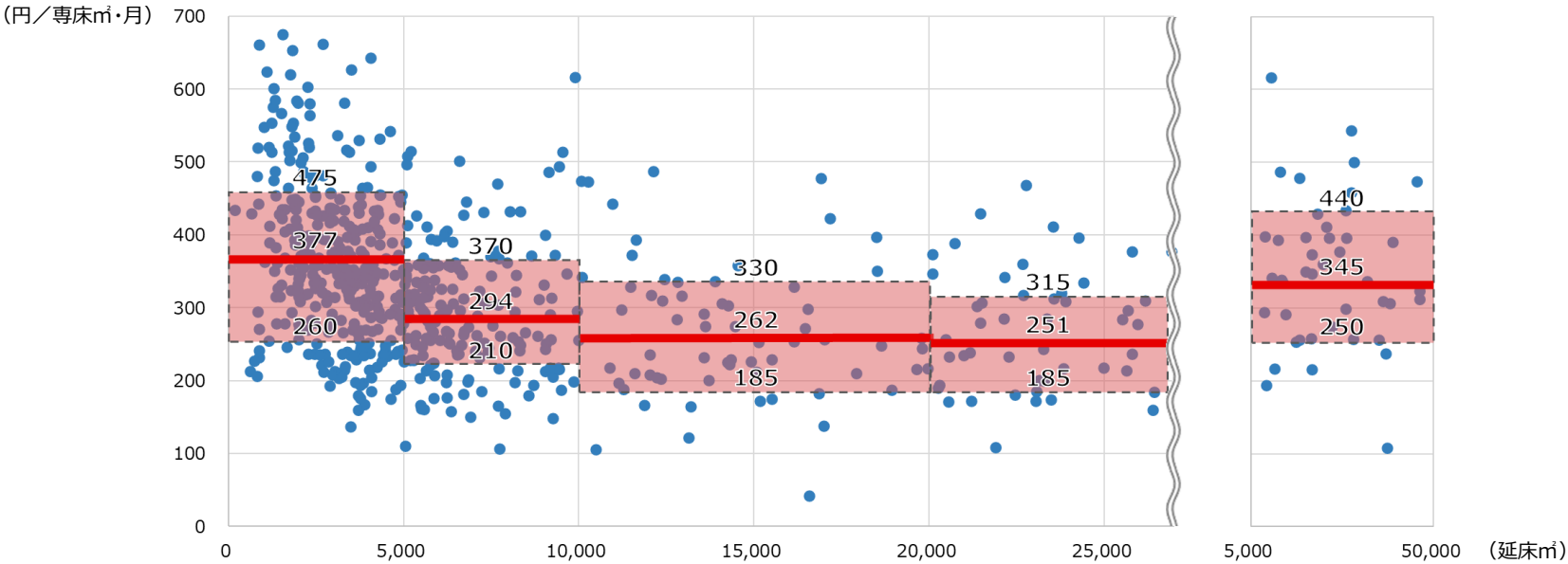
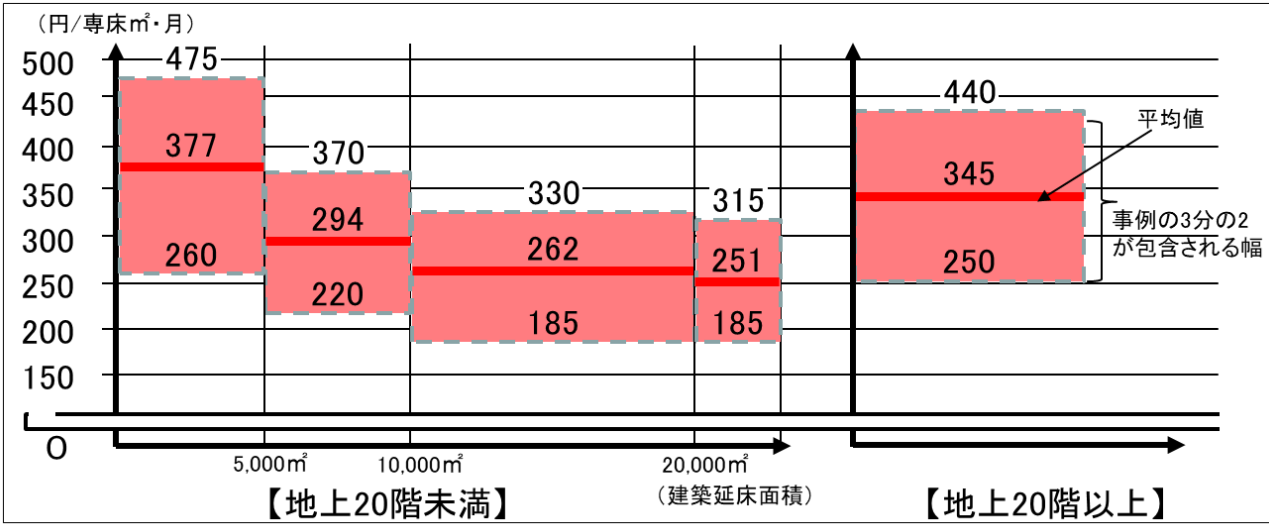
地上階数 / 建築延床面積		事例の2/3が包含される幅	平均値	
20階未満	5,000㎡未満	260 ～ 475 円／㎡・月	377 円／㎡・月	(n=352)
	5,000㎡以上～10,000㎡未満	220 ～ 370 円／㎡・月	294 円／㎡・月	(n=169)
	10,000㎡以上～20,000㎡未満	185 ～ 330 円／㎡・月	262 円／㎡・月	(n=51)
	20,000㎡以上	185 ～ 315 円／㎡・月	251 円／㎡・月	(n=95)
20階以上		250 ～ 440 円／㎡・月	345 円／㎡・月	(n=52)

機械式駐車場の1台あたり月額修繕工事費の参考値（目安）

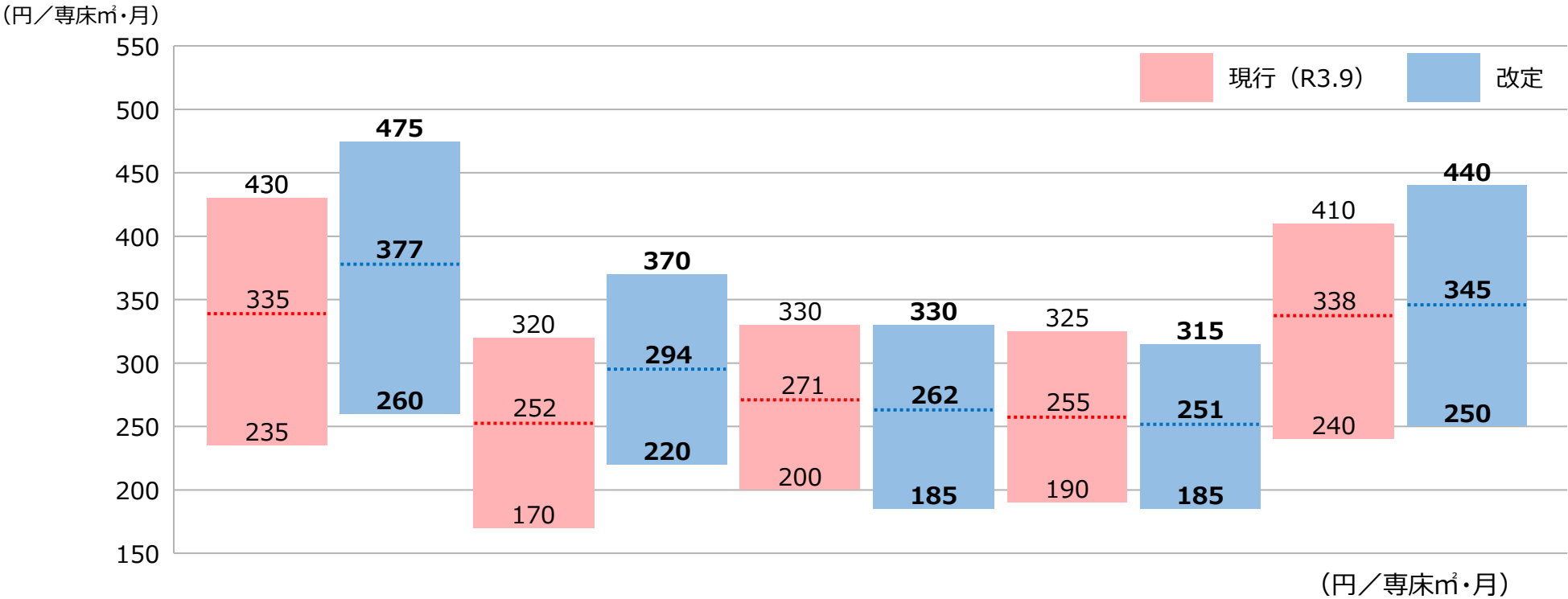
機械式駐車場の機種	機械式駐車場の修繕工事費	
2段（ピット1段）昇降式	9,780 円／台・月	(n=46)
3段（ピット2段）昇降式	8,235 円／台・月	(n=103)
3段（ピット1段）昇降横行式	9,400 円／台・月	(n=54)
4段（ピット2段）昇降横行式	8,595 円／台・月	(n=32)
エレベーター方式・垂直循環方式	6,190 円／台・月	(n=31)
その他	8,840 円／台・月	(n=57)

修繕積立金の額の参考値（目安）（2/2）

修繕積立金の額の参考値（目安）※機械式駐車場を除く



参考：事例の2/3が包含される幅



	地上20階未満								地上20階以上	
	5,000㎡未満		5,000㎡以上～ 10,000㎡未満		10,000㎡以上～ 20,000㎡未満		20,000㎡以上			
事例の 2/3の幅	430	475	320	370	330	330	325	315	410	440
	235	260	170	220	200	185	190	185	240	250
平均値	335	377	252	294	271	262	255	251	338	345
	(n=187)	(n=352)	(n=69)	(n=169)	(n=32)	(n=51)	(n=28)	(n=95)	(n=42)	(n=52)

1. 長期修繕計画作成ガイドラインの見直し等について

1-1. 長期修繕計画作成ガイドラインの見直し

1-2. マンションの将来を見据えた計画について

2. 修繕積立金ガイドラインの見直しについて

3. 定期借地権マンションに関するハンドブックの作成について

定期借地権マンションに関するハンドブックの作成に向けて検討・整理すべき論点

検討・整理すべき論点	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 ＜今後の施策の方向性＞
定期借地権マンションに関するハンドブックの作成	
定期借地権マンションの管理運営上の主な留意点	○ 定期借地権マンションの特徴に対する消費者の評価や、供給にあたっての課題の把握を行う。 ○ 定期借地権の<u>契約期間中の留意点</u>や、<u>管理組合の関与のあり方</u>、<u>契約期間終了後の具体的な対応</u>について、実務上必要とされるノウハウの整理を行った上で、必要な施策の検討を行う。
・ 建物の維持管理	
・ 地代の徴収・改定	
定期借地権マンションの借地期間満了時の対処方法	
・ 原状回復（建物取壊し）	
・ 地主への建物譲渡	
・ 借地期間の延長	
・ 底地の買取り	

■ 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 [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。

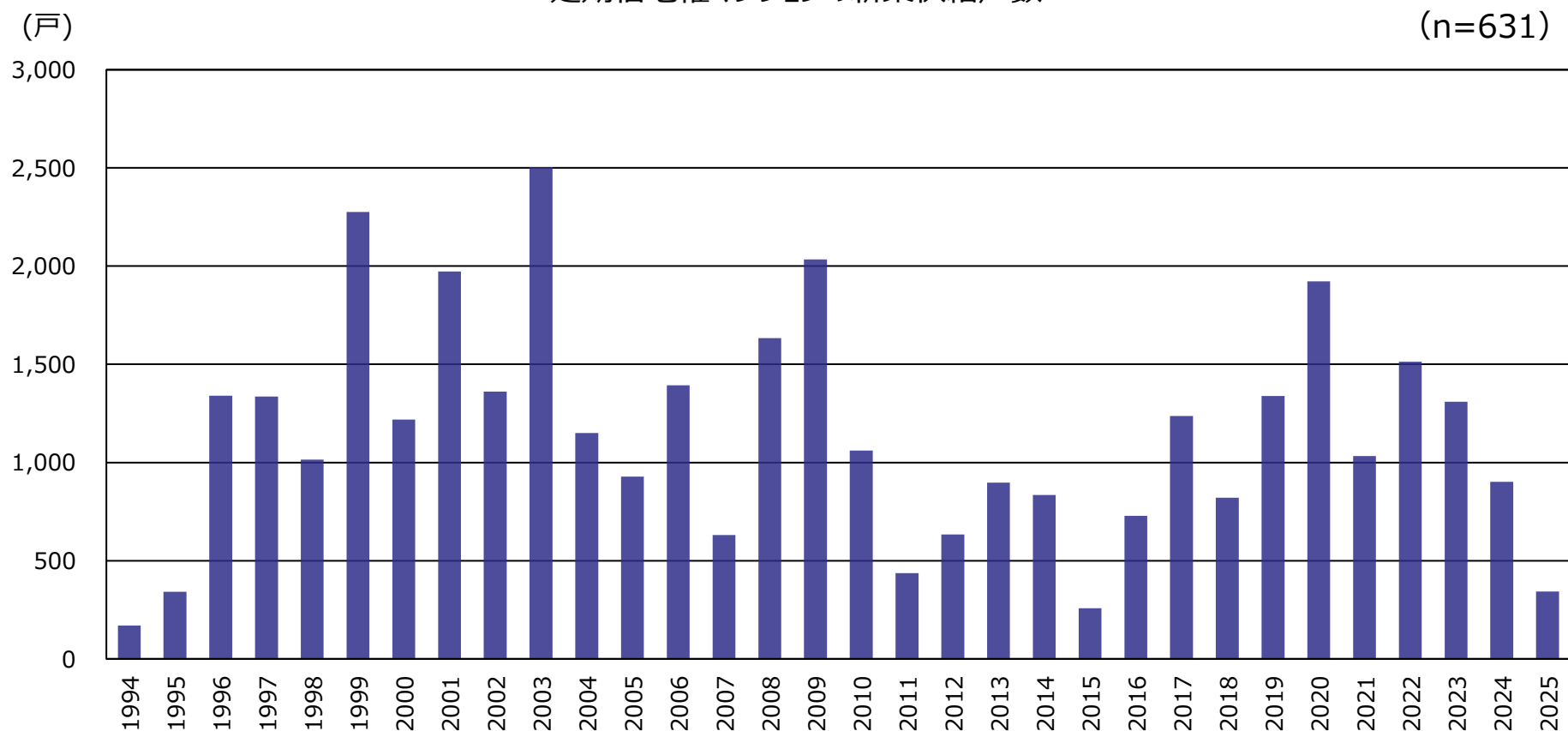
■ 定期借地権型マンションの一般的なメリット・デメリット

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

定期借地権マンションの供給戸数について

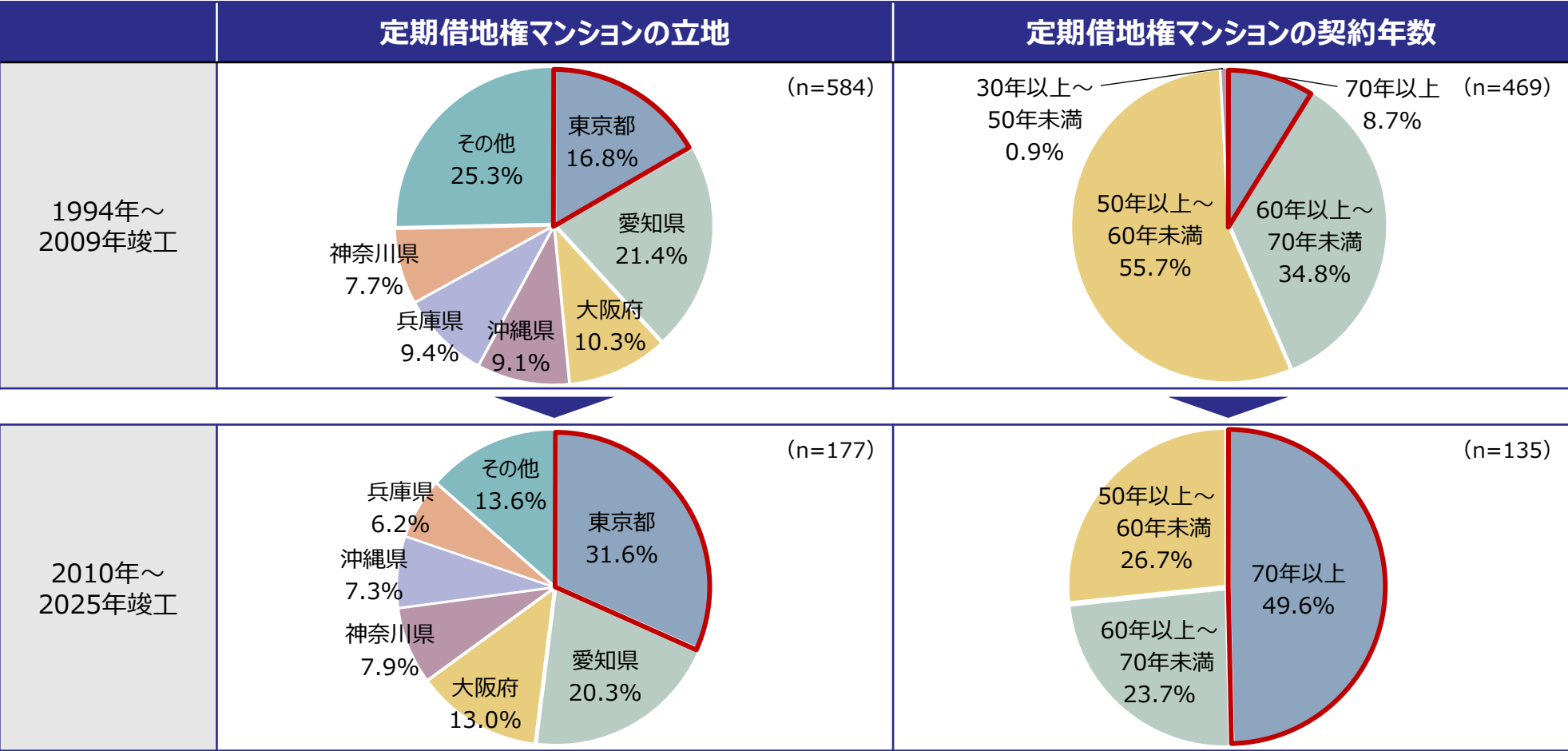
- 定期借地権マンション（以下「定借マンション」という。）の全国における新築供給戸数は、2000年代前半をピークに減少傾向にあるものの、一定数新築供給戸数が続いており、今後も継続した供給が見込まれる。
- 借地期間の満了が近づいているマンションもある中、円滑な借地契約満了に向けて、マンションの取壊し等の具体的な対応や事前に検討・調整しておくべき内容等、実務上必要となるノウハウの整理が求められている。

定期借地権マンションの新築供給戸数



定期借地権マンションの近年の実態

- 近年は、都市部を中心に周辺の相場価格よりも低価格で好立地なマンションを取得可能な定借マンションへのニーズが高まってきており、2010年以降に竣工した定借マンションの立地は東京都が約 3 割を占めている。
- また、契約年数は初期に供給されたものと比較して長期化しており、契約期間の終了を見据え、適正な管理を維持するため、将来を見通して事前に計画を立てておくことが重要である。



定期借地権マンションに関するハンドブックの作成の方向性

- 1997年に発行された「定借マンション・ガイドブック（監修：建設省住宅局民間住宅課、編集：(財)土地総合研究所 定期借地権活用住宅研究会、出版：ぎょうせい）」を参考に、近年の実態を踏まえて内容を更新し、ハンドブックとしてとりまとめる。
- 定借マンションの管理～終末期における、管理組合側の対応を主眼に置きつつ、既存の定借マンションの実態等を踏まえ、それらの対応を円滑に進めるために必要であると考えられる新築時の分譲事業者側の対応についても補足的に言及する。

定期借地権マンションに関するハンドブック（目次案）		
1) ハンドブックの目的	・ 2040年頃に、借地期間満了を迎える初めての事例が見込まれるところ、 <u>管理運営上／借地期間満了時の課題が顕在化する前に、適正な管理及び円滑な借地契約満了に向けて必要な対応に関する留意事項等</u> を整理	
2) 定期借地権マンションとは	・ <u>一般定期借地権と建物譲渡特約付借地権の違い等</u> を整理	
3) 定借マンションの 管理運営上の留意点	建物の維持管理	・ 借地期間満了のタイミングが明確であるという特徴を踏まえ、 <u>借地契約に基づき想定される建物利用期間を見据えた将来の方向性の検討の重要性</u> に言及
	地代の徴収・改定	・ 定借マンションは、地主と各区分所有者（借地人）との個別契約に基づくところ、 <u>その地代の徴収・改定時における、管理組合の関与のあり方（範囲）</u> を整理
	※その他、定借マンションの中途解約、転売、底地権者の変更等の場合における留意事項を記載	
4) 定借マンションの借地期間満了時の対処方法 ① 原状回復（建物取壊し）を行った上で地主に返還 ② 建物を有償／無償で地主に譲渡（建物譲渡特約付借地権の場合） ③ 借地期間の延長（定期借地契約の再締結） ④ 底地の買取り	地主との協議体制の構築	・ <u>地主との協議主体としての、管理組合の関与のあり方（範囲）</u> を整理
	原状回復（建物取壊し）	・ 借地期間満了が近づいたタイミング（○年前）における、円滑な建物取壊しに向けて想定される具体的な手続き／検討事項※について、事例も踏まえて整理 ※意思決定方法（全員同意／取壊し決議）や取壊し主体（全賃借人／地主／除却組合）のほか、工事計画の内容（原状回復の範囲（＝杭の扱い）等）、退去準備等を想定
	取壊積立金の確保	・ <u>取壊積立金の規約上の位置付け（ひな形）、実際の取壊し費用の変動を見越した積立額の見直しに関する留意事項（見積額の取得方法、見直しのタイミングなど）</u> 等について、事例も踏まえて整理
	※その他、② 建物を有償／無償で地主に譲渡、③ 借地期間の延長、④ 底地の買取りに係る手続き上の留意事項を記載	