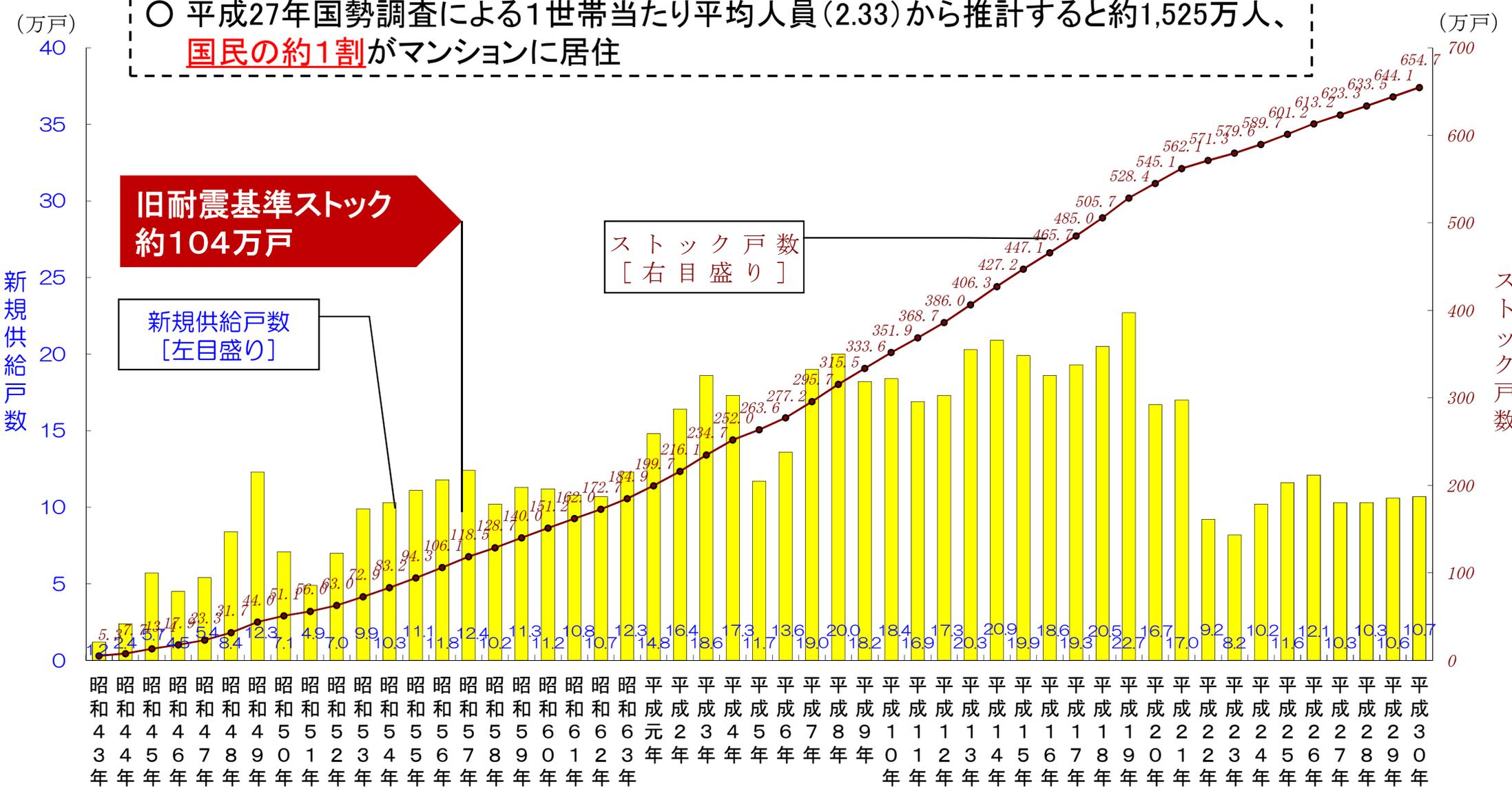


社会資本整備審議会住宅宅地分科会
マンション政策小委員会
とりまとめ(案)参考資料

マンションストック数の増大

○ マンションストック数は約**654.7万戸**(平成30年末時点)
 ○ 平成27年国勢調査による1世帯当たり平均人員(2.33)から推計すると約1,525万人、
国民の約1割がマンションに居住



マンションストックの地域別分布

- マンションは全国的に広く分布しており、各地域に一定のストックが存在
- 特に大都市圏への集中が見られる

地区・都道府県 マンション管理業協会各社の管理戸数・割合

北海道	177,657 戸	2.9%	177,657 戸	2.9%	
東北	青森県	3,289 戸	0.1%	119,810 戸	2.0%
	岩手県	9,989 戸	0.2%		
	宮城県	82,632 戸	1.4%		
	秋田県	4,898 戸	0.1%		
	山形県	5,262 戸	0.1%		
	福島県	13,740 戸	0.2%		

関東	茨城県	33,726 戸	0.6%	3,320,005 戸	54.6%
	栃木県	17,212 戸	0.3%		
	群馬県	18,072 戸	0.3%		
	埼玉県	400,562 戸	6.6%		
	千葉県	395,907 戸	6.5%	1都3県で 3,243,675 戸	53.4%
	東京都	1,608,853 戸	26.5%		
	神奈川県	838,353 戸	13.8%		
	山梨県	7,320 戸	0.1%		

信越	長野県	12,667 戸	0.2%	48,347 戸	0.8%
	新潟県	35,680 戸	0.6%		

北陸	富山県	7,991 戸	0.1%	23,330 戸	0.4%
	石川県	12,327 戸	0.2%		
	福井県	3,012 戸	0.0%		

東海	岐阜県	15,015 戸	0.2%	390,809 戸	6.4%
	静岡県	69,207 戸	1.1%		
	愛知県	290,003 戸	4.8%		
	三重県	16,584 戸	0.3%		

地区・都道府県 マンション管理業協会各社の管理戸数・割合

近畿	滋賀県	38,823 戸	0.6%	1,362,600 戸	22.4%
	京都府	112,945 戸	1.9%		
	大阪府	741,630 戸	12.2%		
	兵庫県	407,673 戸	6.7%		
	奈良県	49,269 戸	0.8%		
和歌山県	12,260 戸	0.2%			

中国	鳥取県	5,100 戸	0.1%	168,552 戸	2.8%
	島根県	5,920 戸	0.1%		
	岡山県	28,744 戸	0.5%		
	広島県	106,305 戸	1.7%		
山口県	22,483 戸	0.4%			

四国	徳島県	7,811 戸	0.1%	61,269 戸	1.0%
	香川県	24,111 戸	0.4%		
	愛媛県	18,530 戸	0.3%		
	高知県	10,817 戸	0.2%		

九州・沖縄	福岡県	272,037 戸	4.5%	405,351 戸	6.7%
	佐賀県	8,767 戸	0.1%		
	長崎県	17,359 戸	0.3%		
	熊本県	30,862 戸	0.5%		
	大分県	21,917 戸	0.4%		
	宮崎県	8,930 戸	0.1%		
	鹿児島県	22,062 戸	0.4%		
	沖縄県	23,417 戸	0.4%		

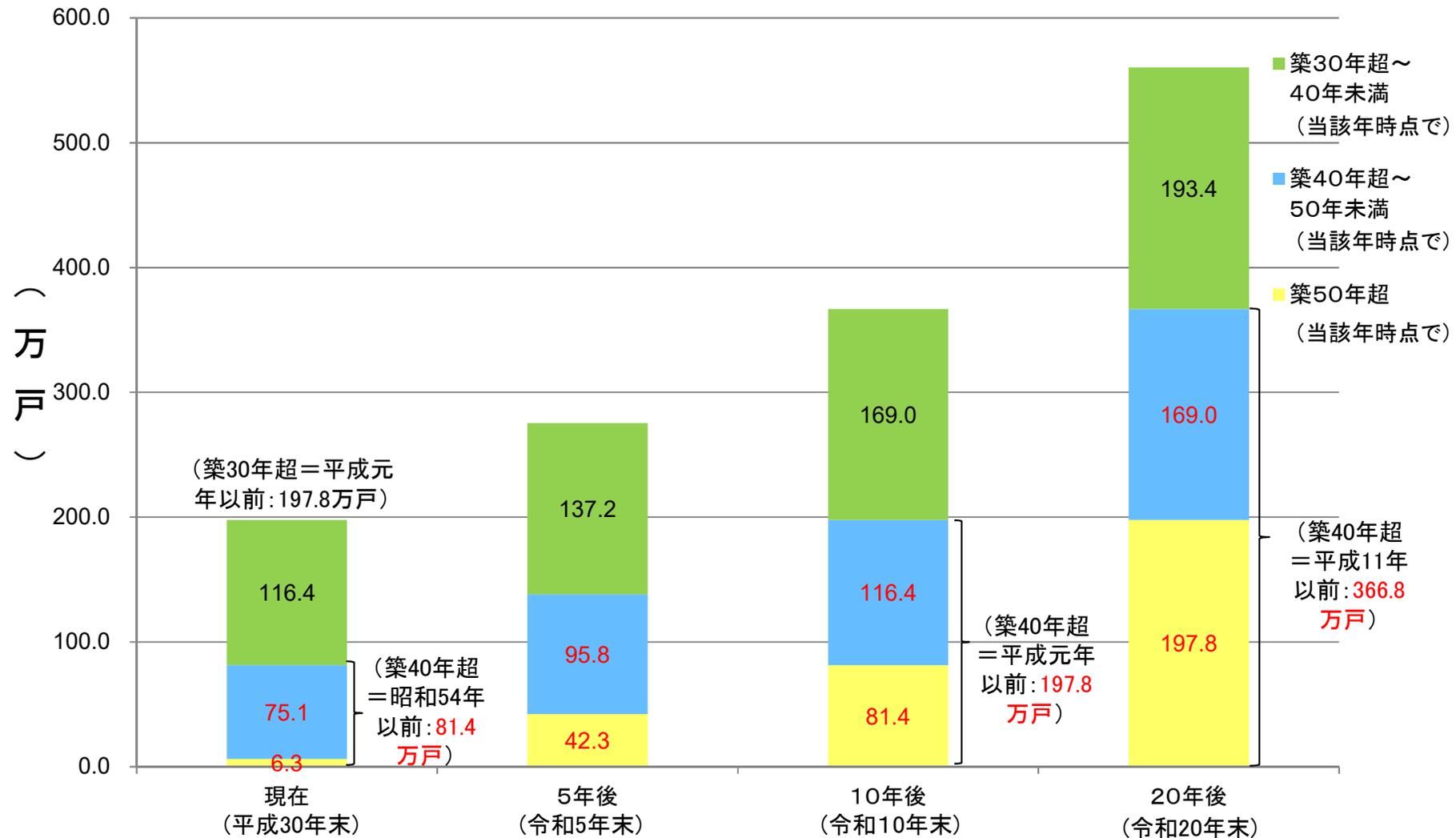
合計 6,077,730 戸

※マンションストック数(平成30年末時点:654.7万戸)に占める割合:92.8%

【出典】(一般社団法人)マンション管理業協会 マンション管理受託動向調査結果報告書
※平成31年4月1日時点

高経年マンションストックの増加

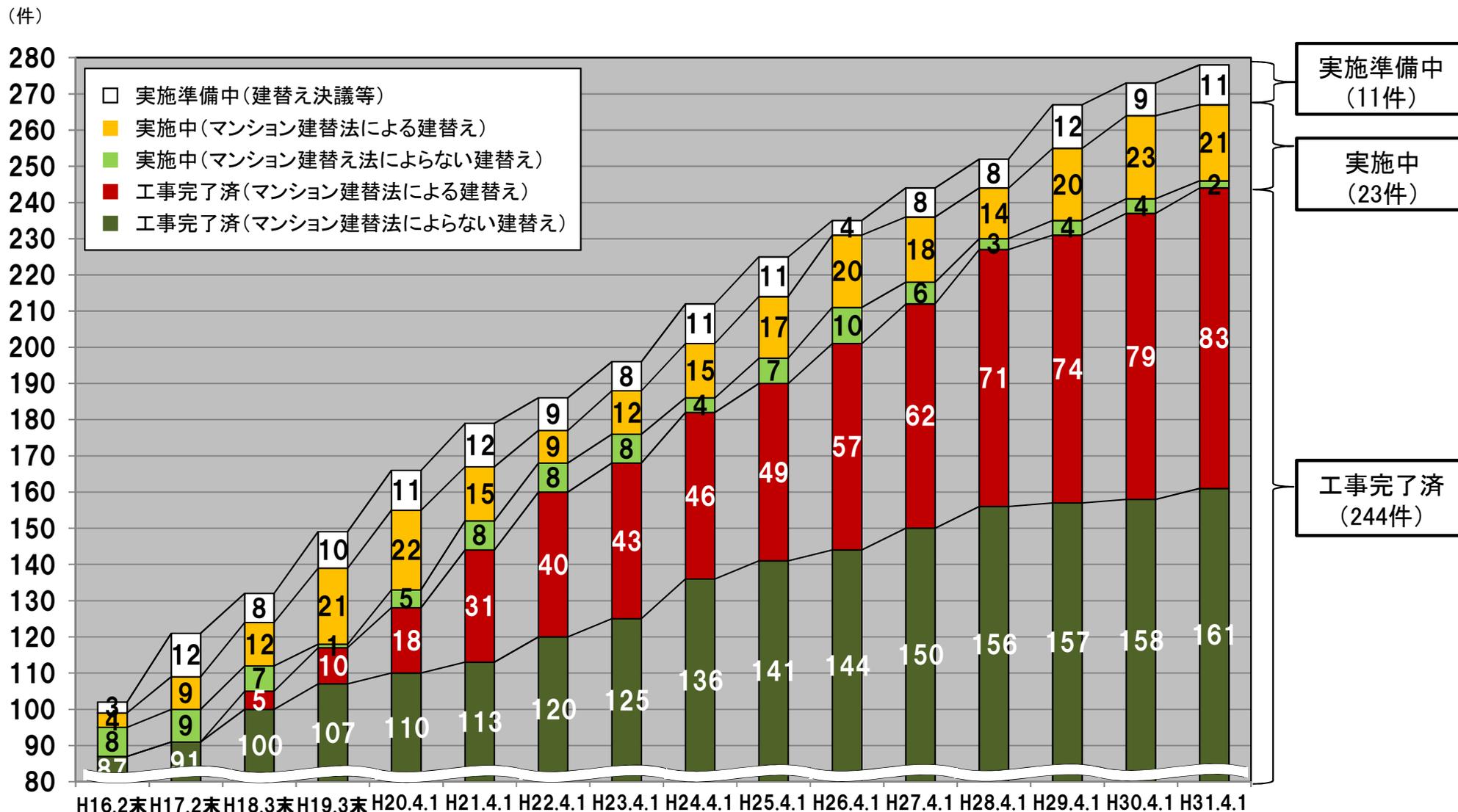
○ 築40年超のマンションは現在81.4万戸であり、10年後には約2.4倍の197.8万戸、20年後には約4.5倍の366.8万戸となるなど、今後、高経年マンションが急増する見込み



※現在の築50年超の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している築50年超の公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数
 ※5年後、10年後、20年後に築30、40、50年超となるマンションの戸数は、建築着工統計等を基に推計した平成30年末のストック分布を基に、10年後、20年後に築30、40、50年を超える戸数を推計したもの

マンション建替えの実施状況

- マンション建替えの実績は累計で244件、約19,200戸（平成31年4月時点）に留まる
- マンション建替えの実績のうち、関東が約7割、近畿が約2割となっている（全国比・戸数ベース）



※ 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
 ※ 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112件)は含まない
 ※ 過年度の実績は今回の調査により新たに判明した件数も含む

外部不経済を生じるマンションの発生

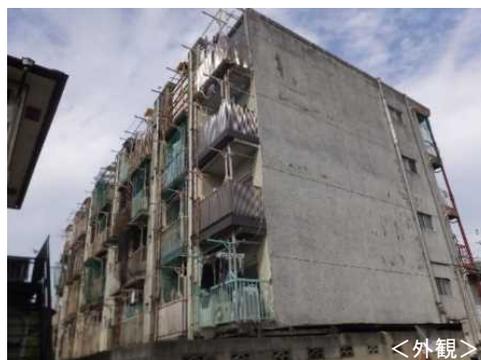
- 適切な維持管理が行われず、居住者・近隣住民等の生命・身体に危険を生じるマンションが発生し始めている



マンションの2階廊下部分が崩落した事例



外壁、手すりが崩落した事例



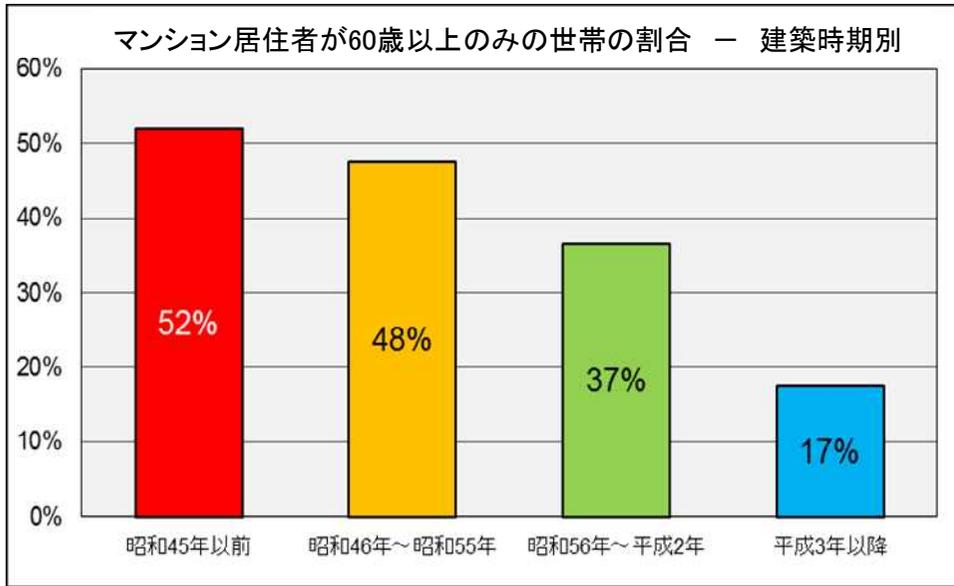
建物の傷みが著しく外壁の剥落、鉄骨の露出などが見られる事例



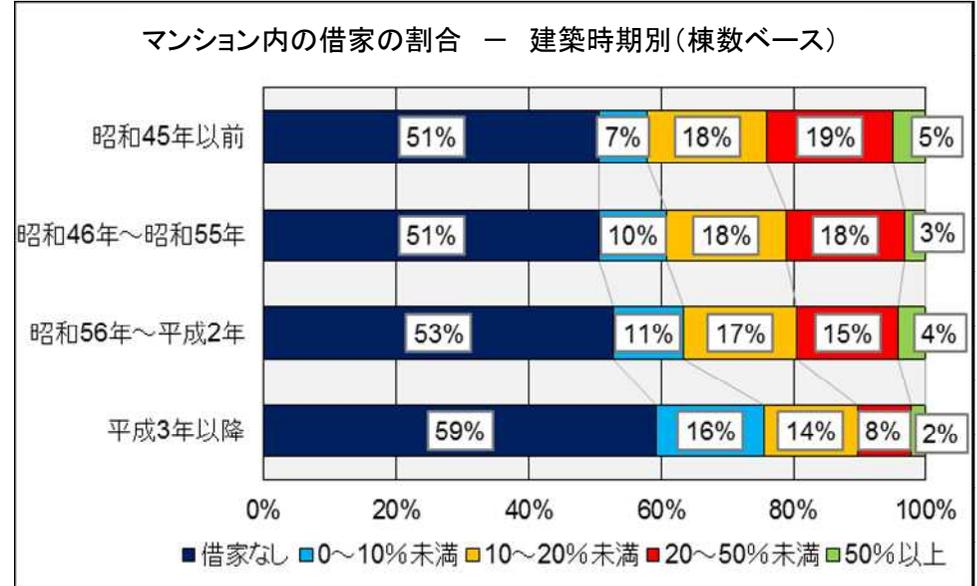
区分所有者の高齢化・非居住化・管理組合の担い手不足

○ 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

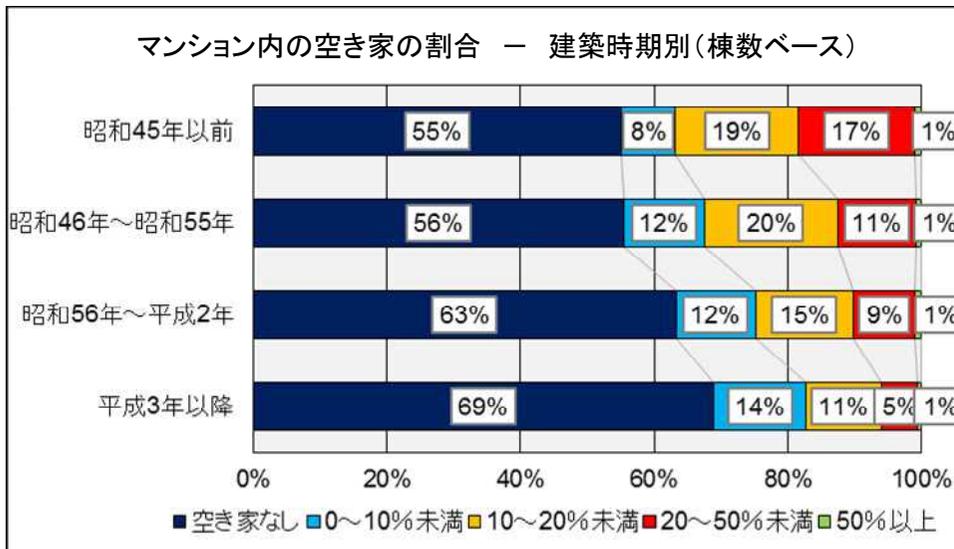
※ 相続などによる所在不明等の所有者が将来増加することで、決議が困難となることも考えられる



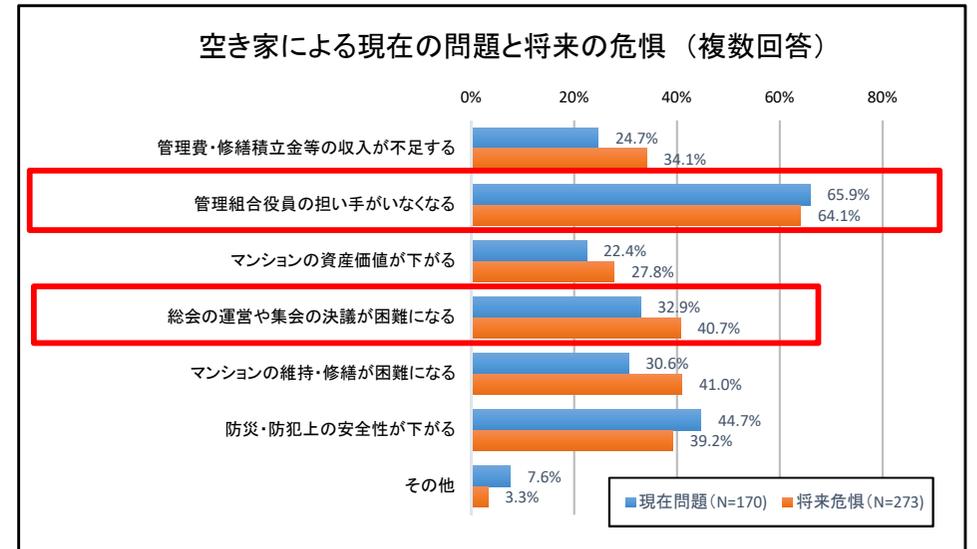
【出典】平成25年度住宅・土地統計調査



【出典】平成25年度住宅・土地統計調査



【出典】平成25年度住宅・土地統計調査

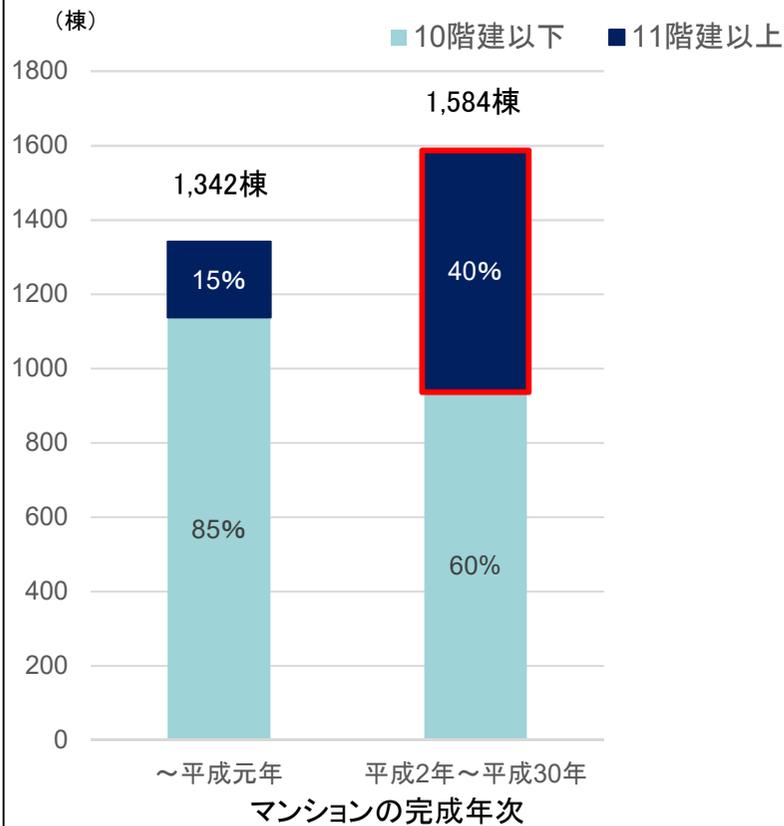


【出典】平成28年度マンションの更新手法及び合意形成に係る調査

マンションの大規模化等

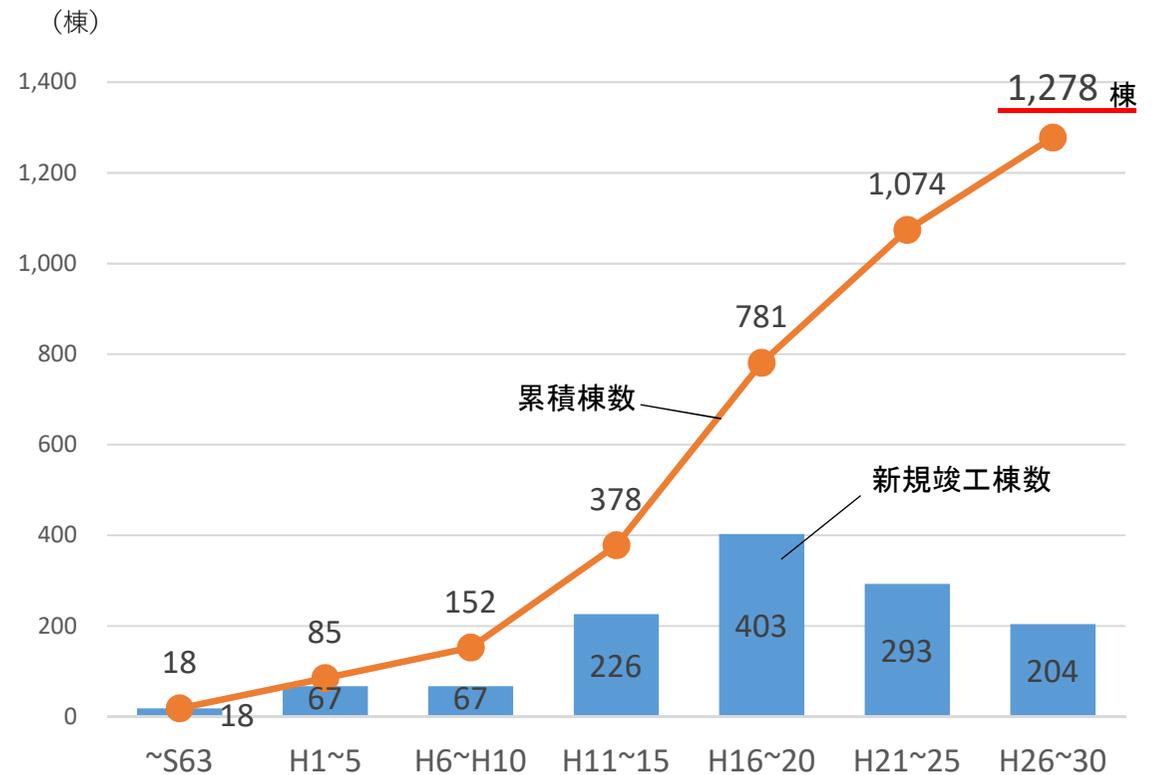
○ タワーマンションの出現に象徴される**大規模化**、設備の高度化、複合用途化等に伴い、**マンション管理の専門化・複雑化**は従前に比べ格段に進んでいる

■ マンションの階数別棟数と割合



【出典】平成30年度マンション総合調査

■ 全国のタワーマンション※の累積棟数及び新規竣工棟数



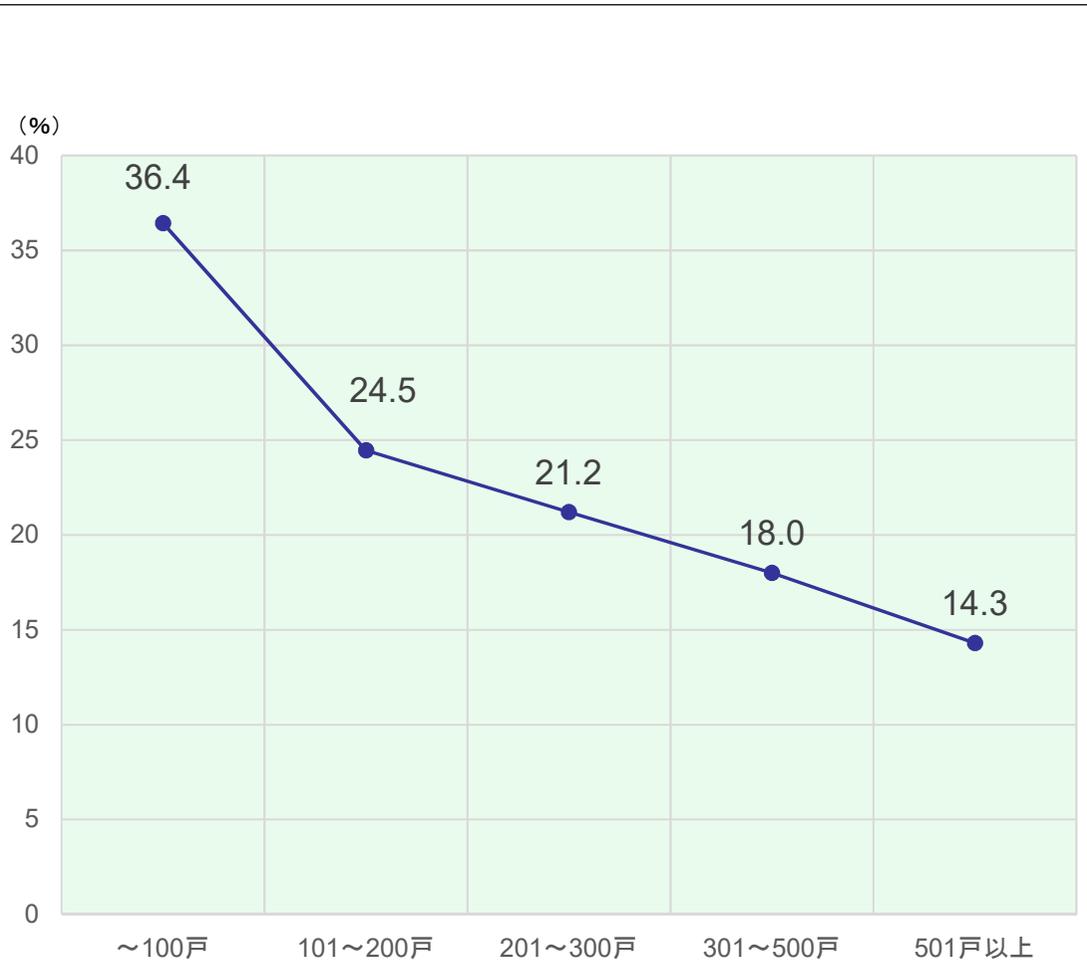
※最高階数が20階以上

【出典】(株)東京カンテイ タワーマンションの供給動向

大規模マンションが抱える課題

- マンションの維持管理に係る区分所有者の合意形成の困難性は、大規模になるほど増加する傾向にある
- マンション修繕に係る費用は、マンションの規模が大きくなるにつれ高層化等もあって増大し、資金不足等により適切な維持修繕が行われない場合の影響が大きくなる

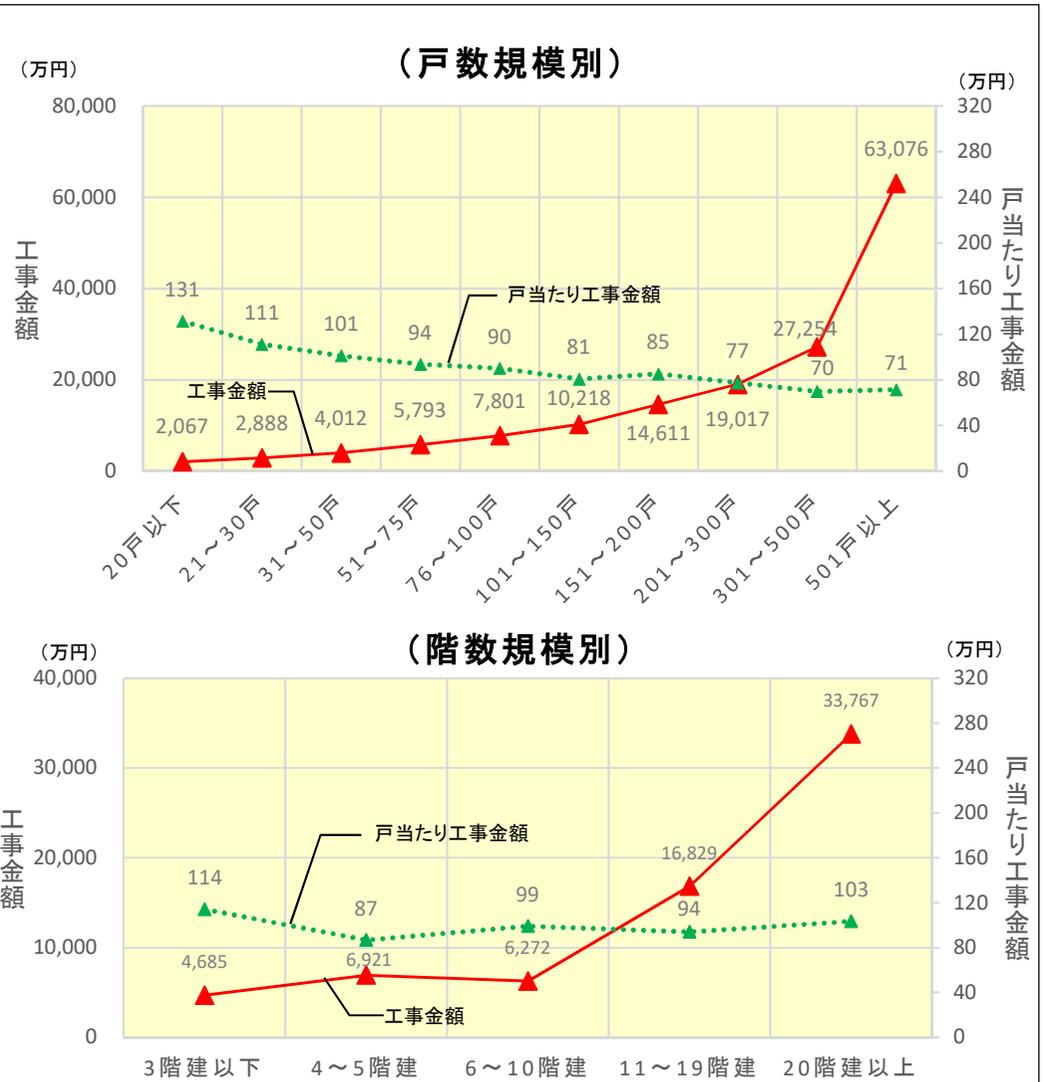
■総会への実際の出席割合



※通常総会への区分所有者(委任状及び議決権行使書提出者を除く)の出席割合を示す

【出典】平成30年度マンション総合調査

■大規模修繕工事金額



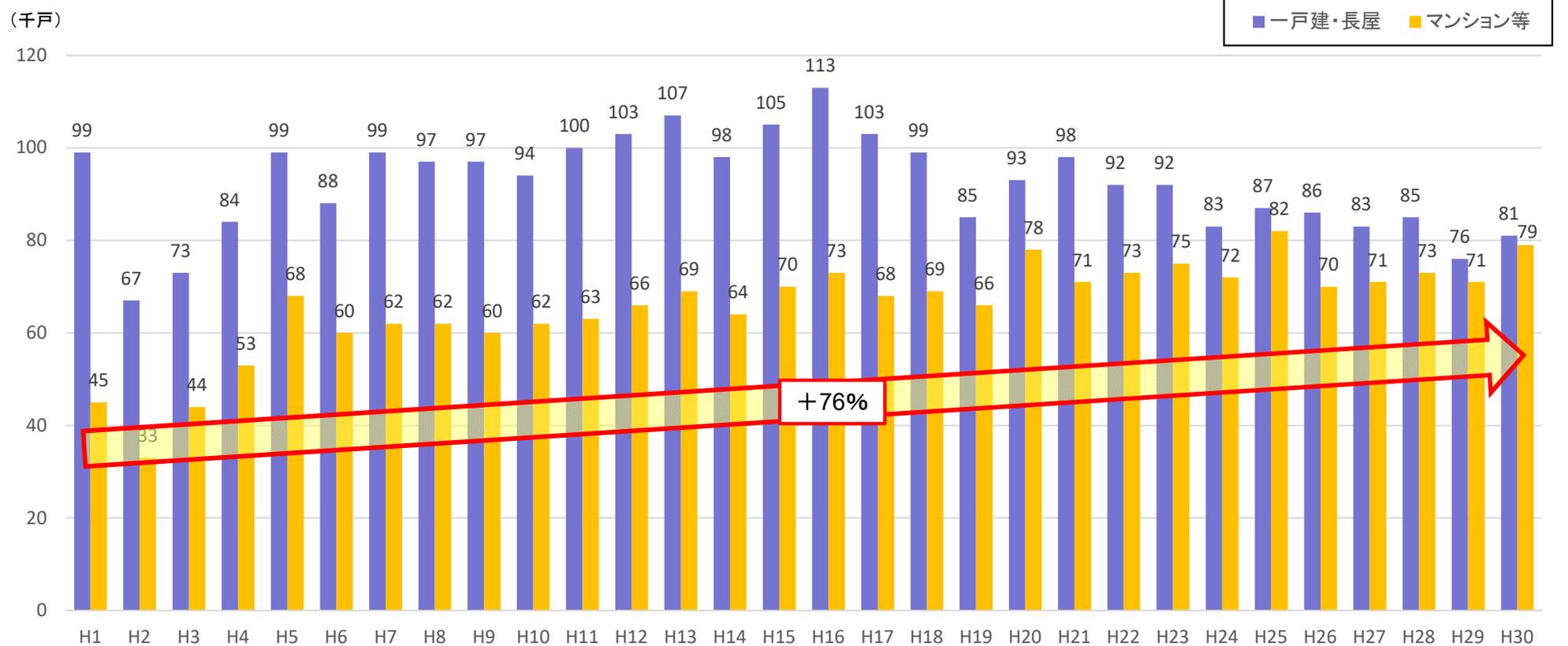
※直接工事費(共通仮設費、現場管理費、一般管理費、消費税相当額は含まない)

【出典】平成29年度マンション大規模修繕工事に関する実態調査

既存住宅流通量の増加

- 平成元年と平成30年の既存住宅流通量(持家として取得した既存住宅数)を比較すると、
共同住宅等は4.5万戸から7.9万戸に増加(+76%)
- マンションストックの増加に伴い、流通量が拡大し、既存マンションの管理状況等に対する情報ニーズが高まっている

■ 既存住宅流通量(持家として取得した既存住宅数)

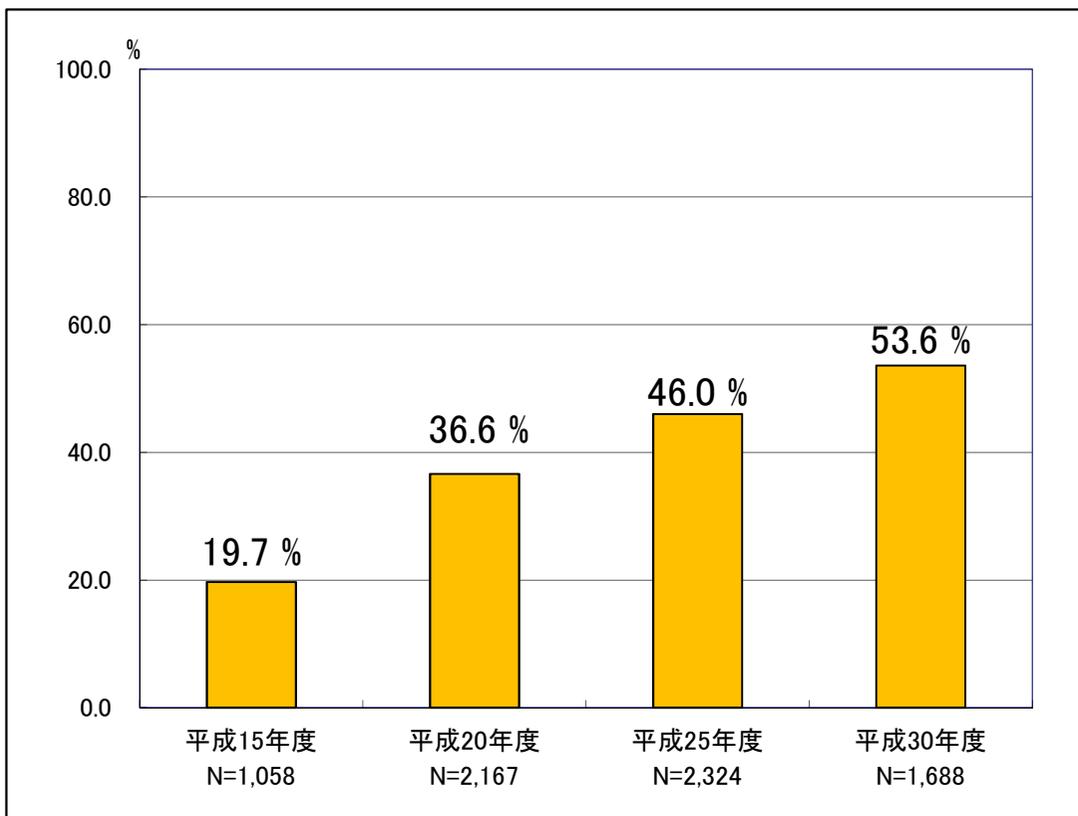


【出典】住宅・土地統計調査(総務省) (年)

適切な長期修繕計画の不足、修繕積立金の不足

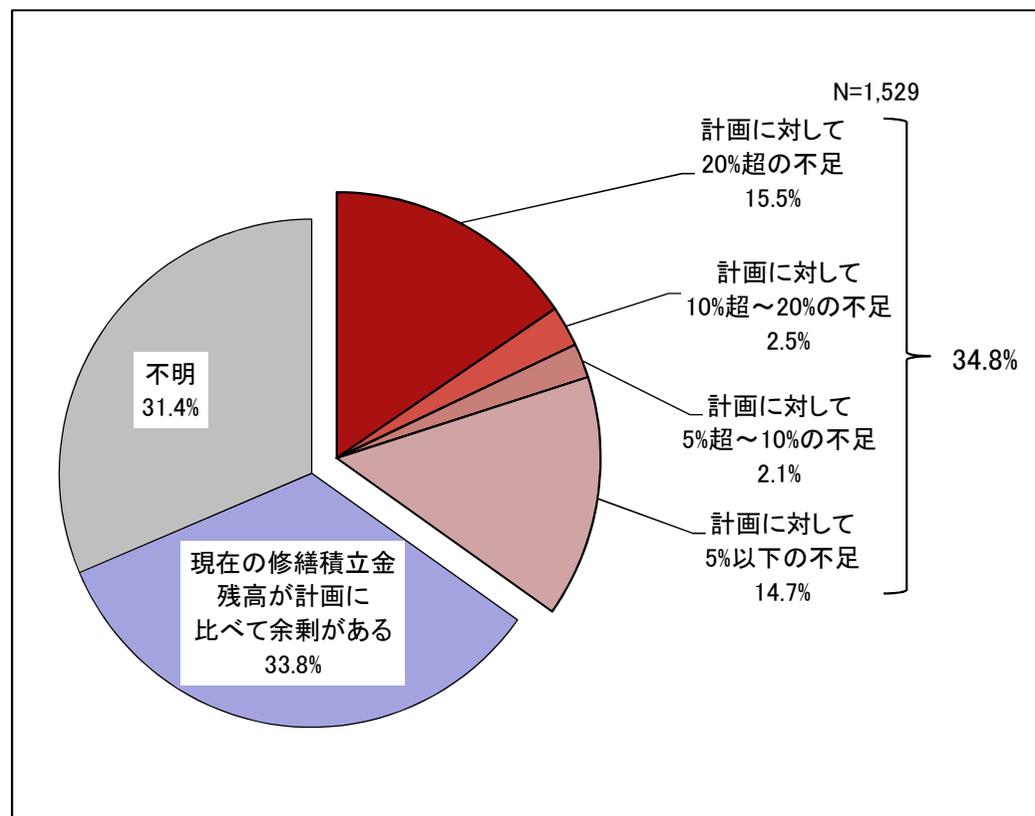
- 計画期間25年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金の額を設定しているマンションの割合は増加しているものの、平成30年度においても53.6%に留まっている。
- 計画上の修繕積立金の積立額と現在の修繕積立金の積立額の差は、現在の積立額が計画に比べて不足しているマンションが34.8%にのぼる。

■ 計画期間25年以上の長期修繕計画に基づき
修繕積立金の額を設定している管理組合の割合



【出典】平成30年度マンション総合調査

■ 修繕積立金の積立状況

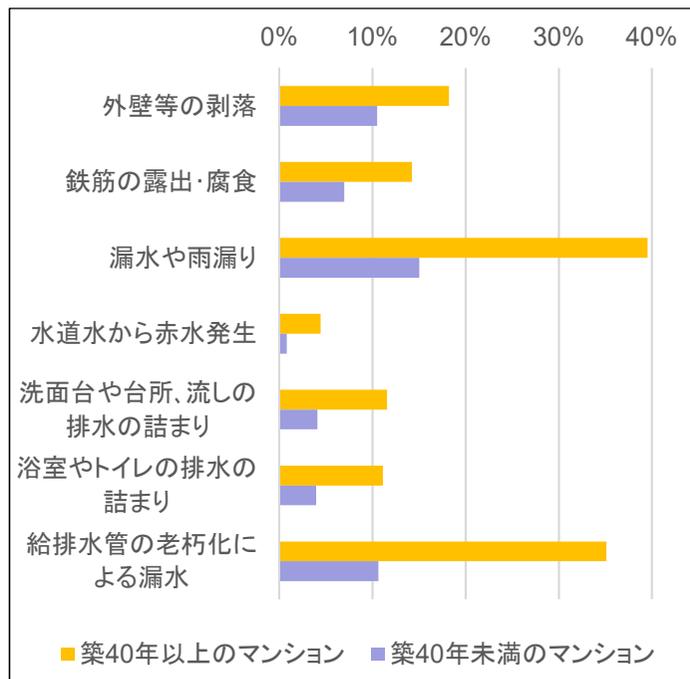


【出典】平成30年度マンション総合調査

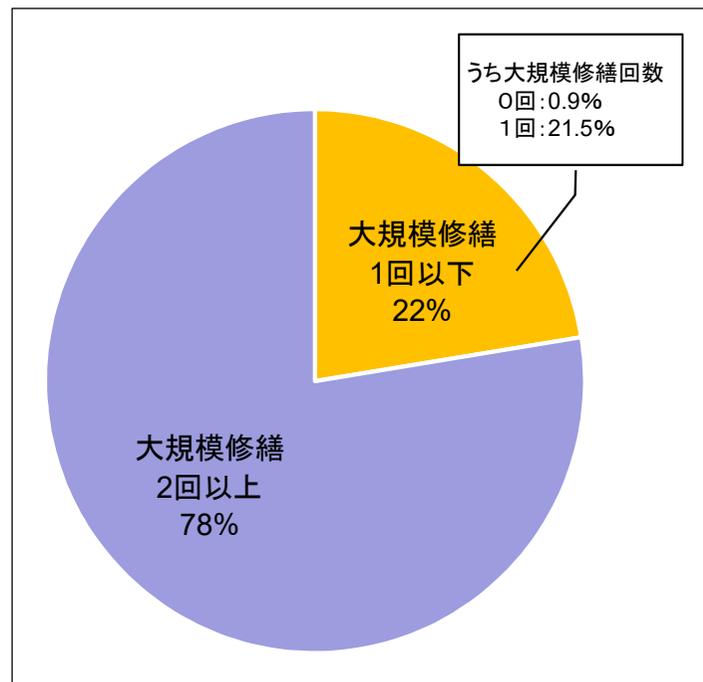
高経年マンションにおける修繕不足の懸念

- 築40年を超えるような高経年マンションでは、ハード面において共用部分である外壁等の剥落、鉄筋の露出・腐食、給排水管の老朽化といった生命・身体・財産に影響する問題を抱えるものが多い
- 一方で、大規模修繕工事の周期を12年程度とすると、築40年以上のマンションの約4割、築30年以上のマンションの約2割で適時適切な大規模修繕が実施できていない可能性がある

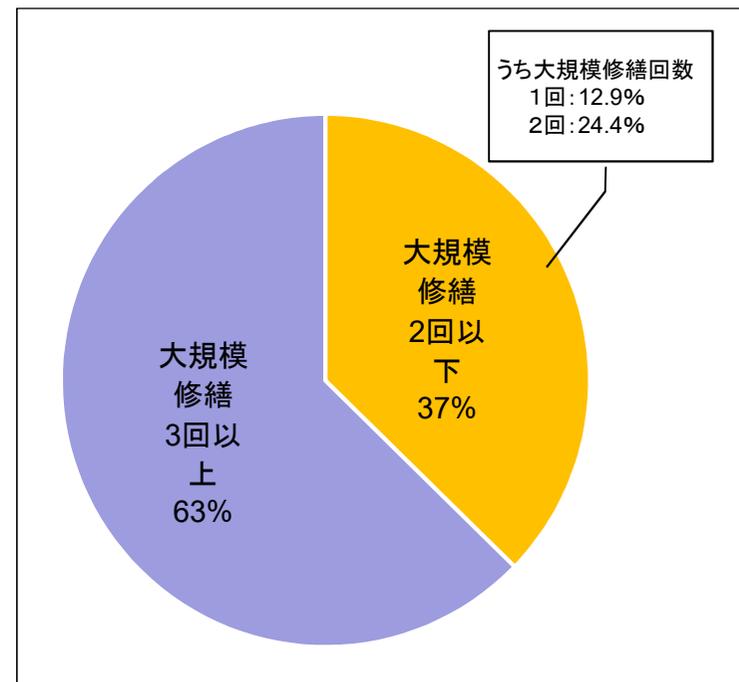
■ 築年数による問題発生率の比較



■ 概ね築30年以上で大規模修繕が1回以下のマンションストック戸数の割合



■ 概ね築40年以上で大規模修繕が2回以下のマンションストック戸数の割合

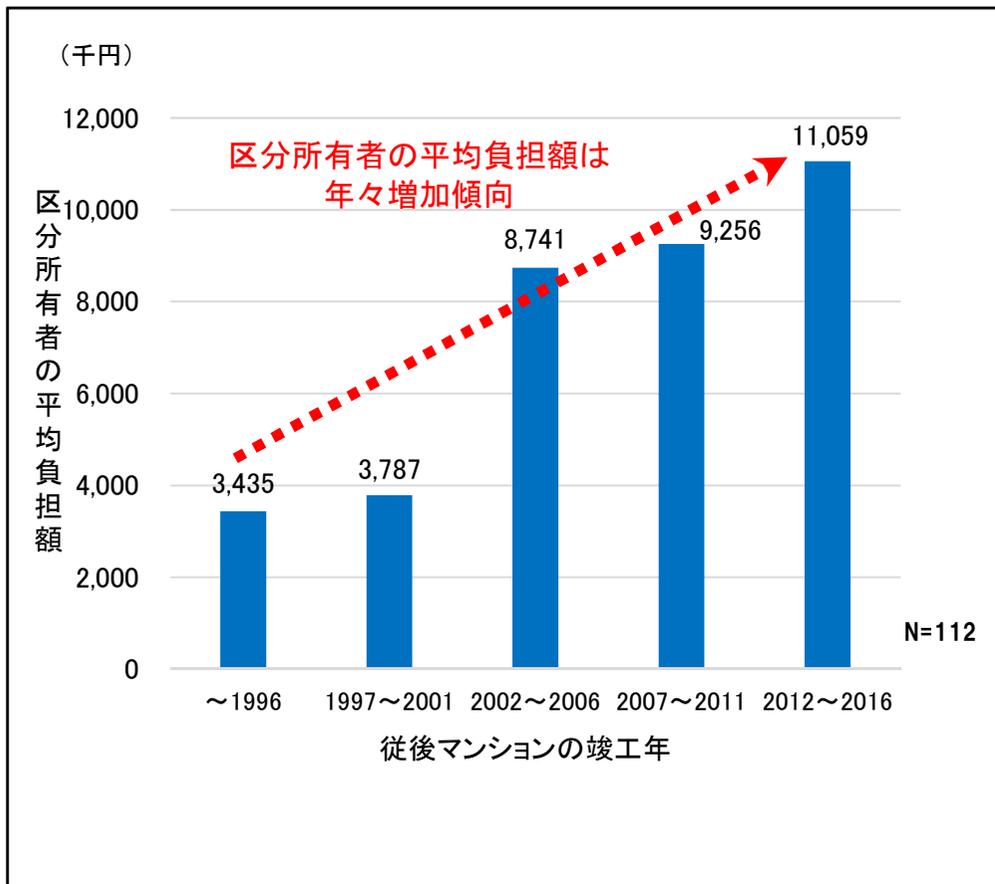


【出典】平成30年度マンション総合調査

建替事業における事業採算性の低下

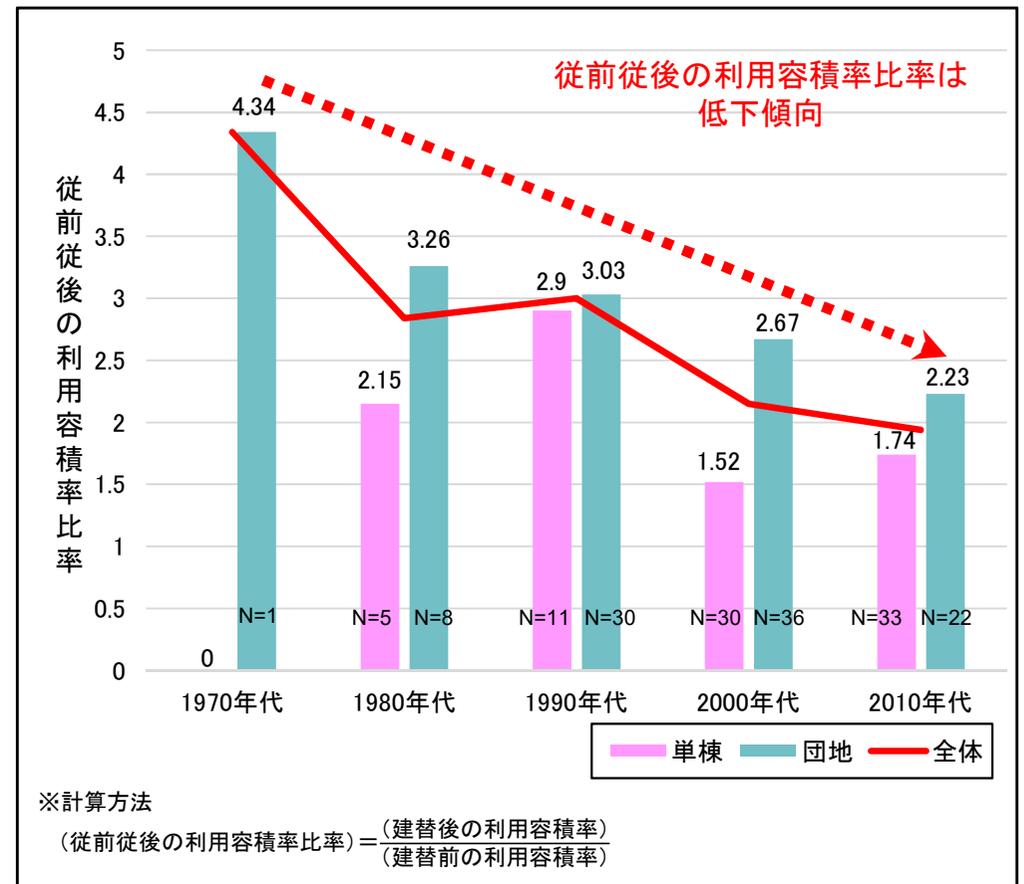
- マンション建替えにおける区分所有者の平均負担額は近年増加傾向にある
- 建替え実現事例の従前従後の利用容積率比率は低下傾向にあり、高経年化・老朽化マンションの更新においては、区分所有者の経済的負担の増加など事業成立性がより厳しくなることが見込まれる

■ 建替え後竣工年代別 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

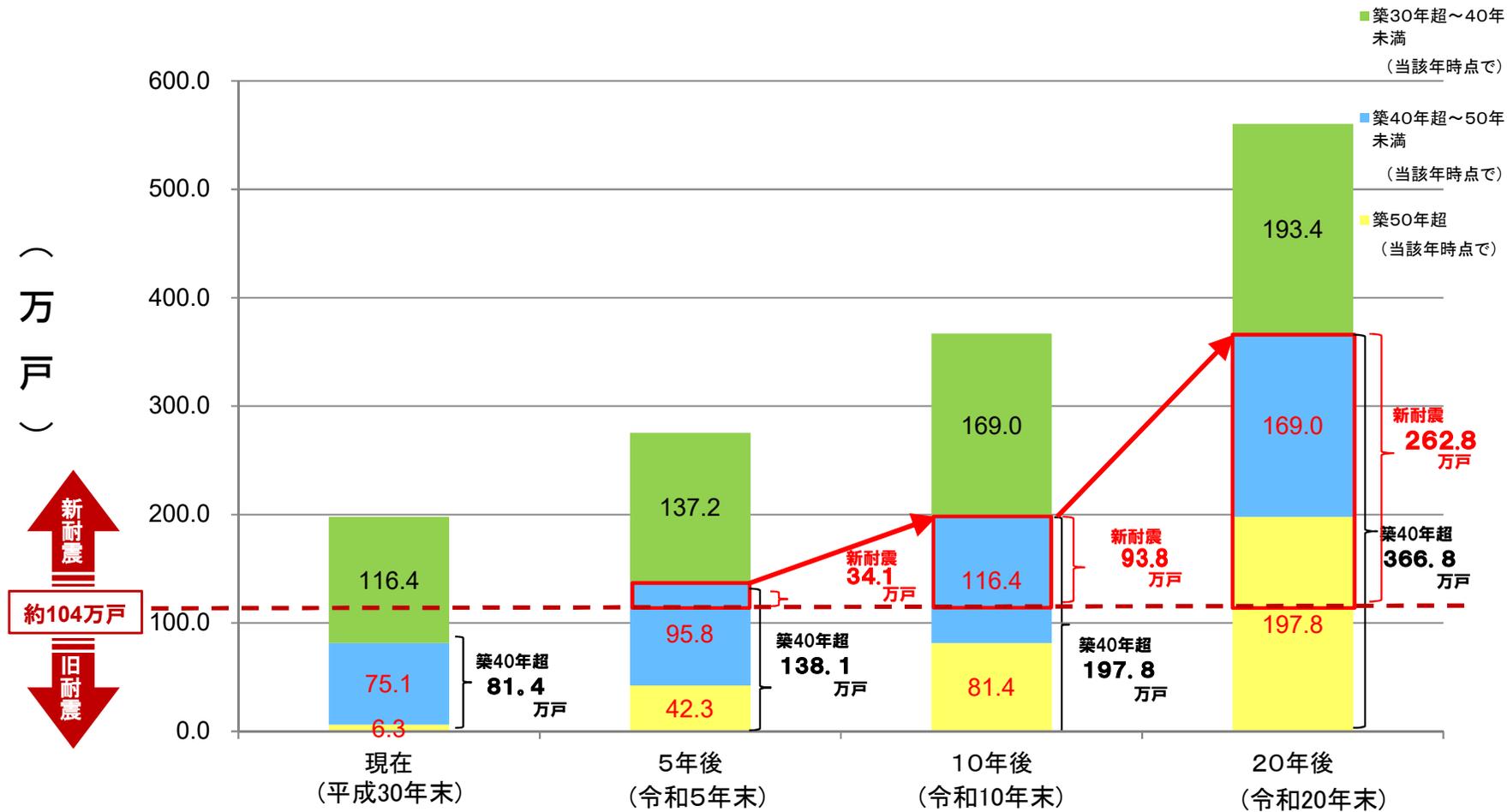
■ 建替え後竣工年代別 従前従後の利用容積率比率*



【出典】国土交通省が把握している建替え事例等から分析

新耐震基準マンションの高経年化

- 新耐震基準のマンションのうち、築40年超となるものが令和5年末には約34万戸、さらに令和20年末には、その約8倍の約263万戸となり、今後、高経年ストックが急増する見込み
- 新耐震基準への改正から約40年を迎え、今後、新耐震基準で建築されたマンションであっても高経年化が進むこととなり、新耐震基準マンションの再生を促進するための措置が必要となる



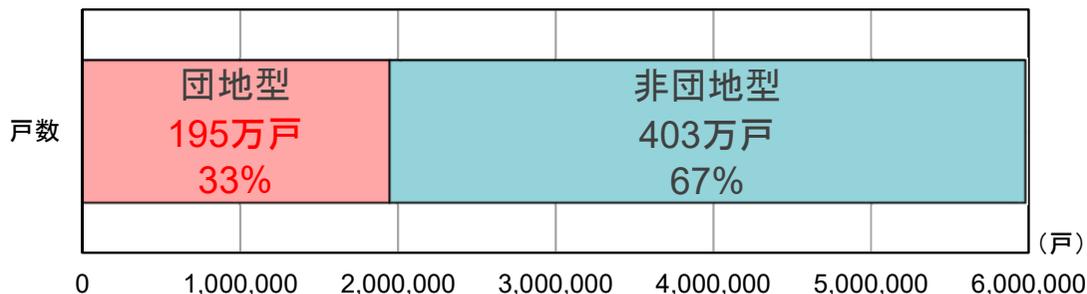
※現在の築50年超の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している築50年超の公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数

※5年後、10年後、20年後に築30、40、50年超となるマンションの戸数は、建築着工統計等を基に推計した平成30年末のストック分布を基に、10年後、20年後に築30、40、50年を超える戸数を推計したもの

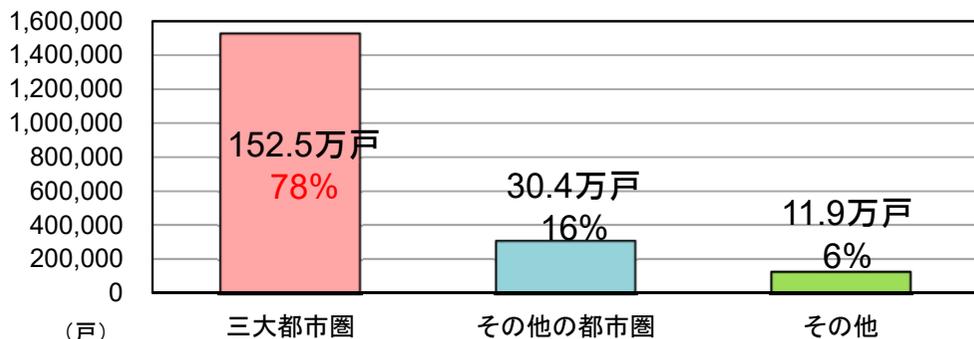
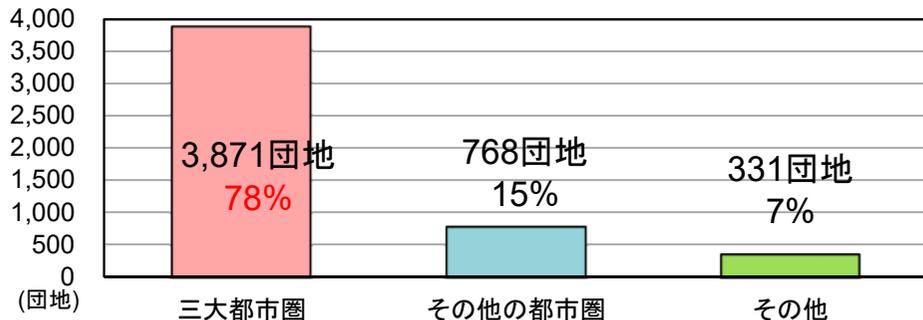
大規模な団地型マンションの高経年化

- 総マンションストック約600万戸(H25時点)のうち、団地型マンションの割合は**約1/3(約5,000団地、約200万戸)**
- 全国の団地型マンションのうち、**三大都市圏に約8割が集中**

■ 総マンションストック数に占める団地型マンションの割合

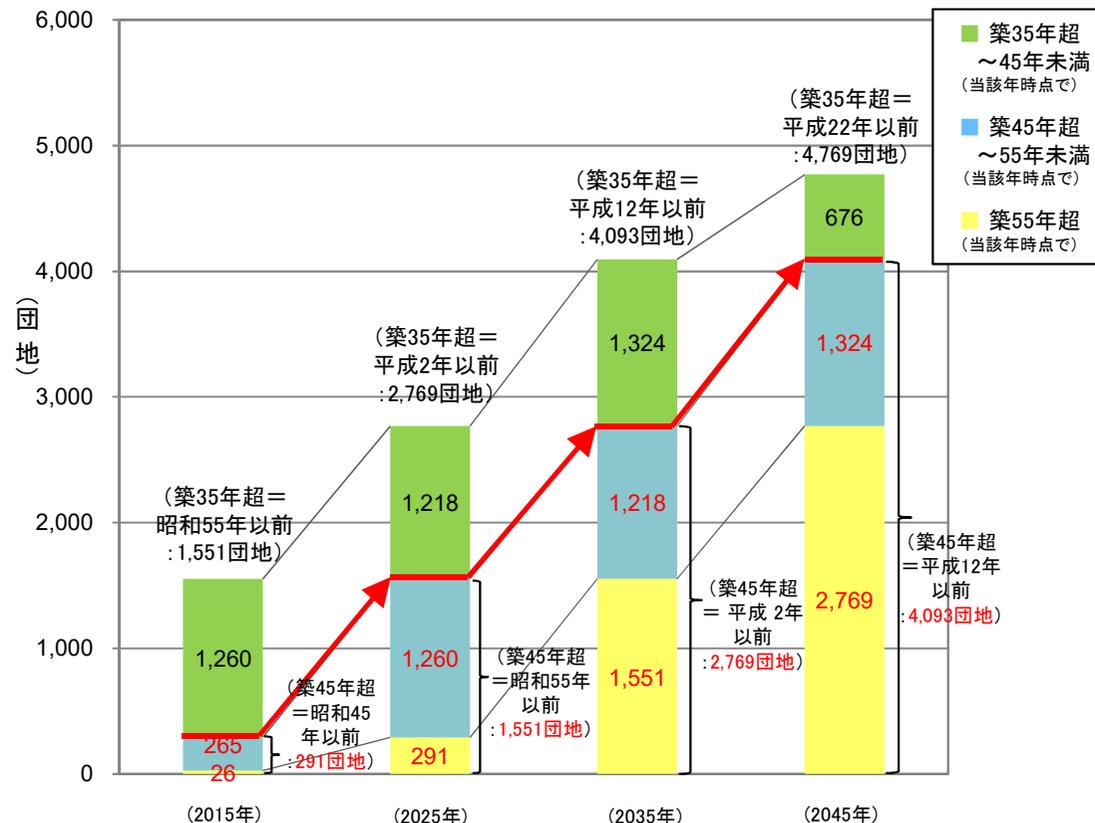


■ 立地別推計



注) その他の都市圏…札幌大都市圏、仙台大都市圏、新潟大都市圏、静岡・浜松大都市圏、岡山大都市圏、広島大都市圏、北九州・福岡大都市圏、熊本大都市圏、宇都宮都市圏、松山都市圏、鹿児島都市圏

■ 団地型マンションの高経年化



※団地型マンションの定義

- ①同一敷地内に計画的に建てられている二棟以上の共同住宅群で、
- ②分譲敷地を含む概ね50戸以上のもののうち、
- ③当該敷地が区分所有者等により共有されていると推定されるもの

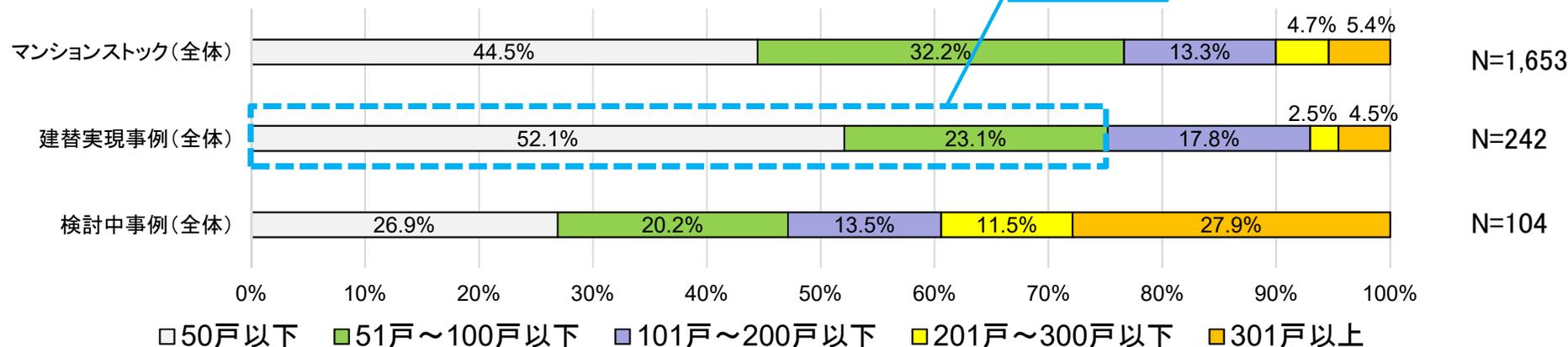
※推計方法

平成15年以降の住宅・土地統計調査では、団地・団地以外を判別する調査項目がないことから、平成25年住宅・土地統計調査及びUR・全国公社の供給実績を用いた特別集計、東京都の団地型マンション住棟数調査等により推計

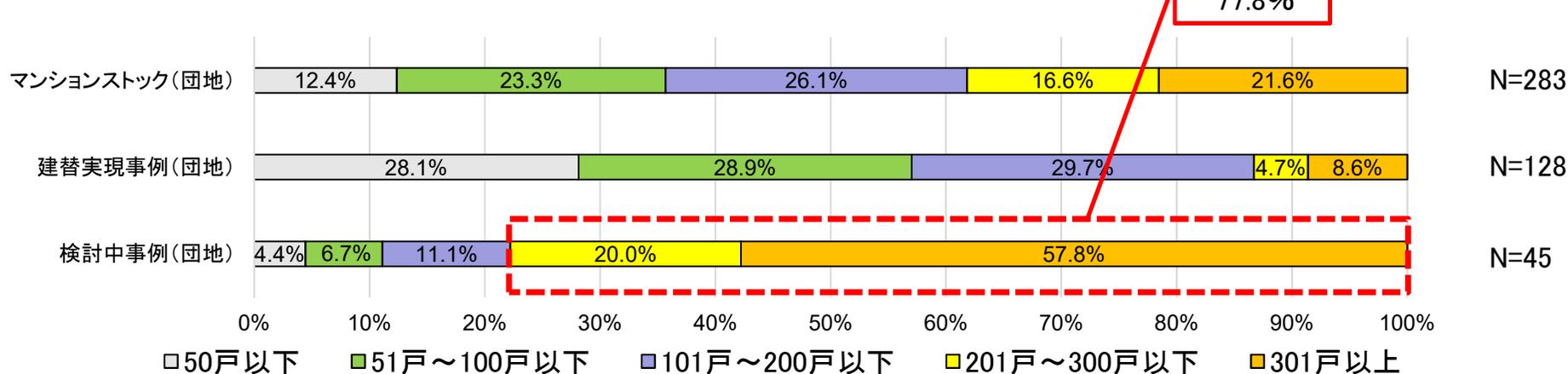
大規模団地型マンションにおける合意形成の困難化

- これまでに実現したマンション建替え事例は、小規模な場合が多い（事例全体の約8割が100戸以下）
- 特に、より大規模な団地型マンションの建替えが、検討時期に入っていくことが予想される（建替えを検討している団地型マンションの約8割が201戸以上）

■ マンション全体のストック・建替事例・検討中事例の規模割合比較



■ 団地型マンションのストック・建替事例・検討中事例の規模割合比較



【出典】国土交通省が把握している建替事例及び平成30年度マンション総合調査により分析

団地型マンションの建替えニーズの多様化

○ 近年の団地型マンションの建替えにおいては、事業成立の観点で**敷地の縮小**(一部敷地の売却)や**都市計画変更**(「一団地の住宅施設」の廃止等)を実施するケースが見られる

■ 近年の団地型マンション建替え事例

1. 石澄住宅 平成30年竣工

大規模な保留敷地による敷地の縮小とマンションの規模の縮小を伴う建替え

■ 特徴

住戸数を184戸⇒128戸と**住戸数を減少させ**、
必要最低限の施行再建マンションを建設
権利者は従前の3分の1程度しか戻り入居しない建替え事業
敷地の半分以上を保留敷地(戸建用地)として処分し事業費を確保



建替え前



建替え後

2. 町田山崎団地 平成21年竣工

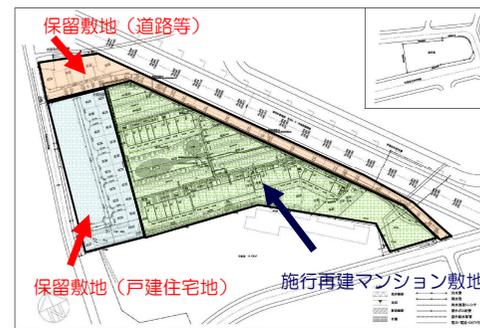
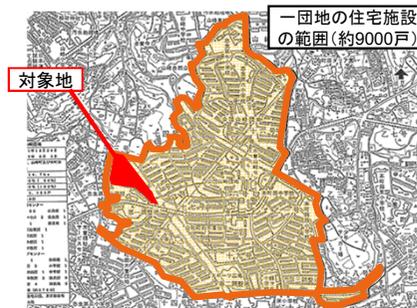
保留敷地による敷地の縮小及び都市計画の変更を伴う建替え

■ 特徴

保留敷地を譲渡することにより、**区分所有者の負担を軽減**
「一団地の住宅施設」が都市計画決定されていたが、建替え事業
の実施地区について地区計画を定めるとともに、
「**一団地の住宅施設**」から除外

「一団地の住宅施設」
建蔽率20%、容積率50%

「地区計画」 ※「一団地の住宅施設」から除外
建蔽率50%、容積率150%(第一種中高層住居専用地域)
施行再建マンション部分の容積率150%



建替え前



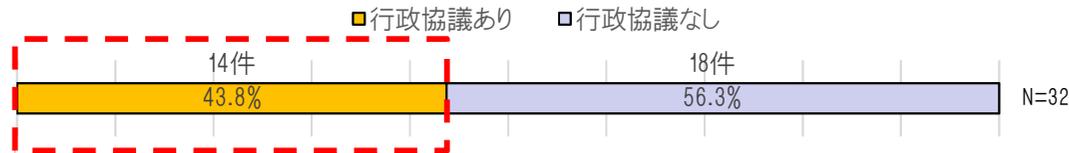
建替え後

団地型マンション再生にあたっての行政の関与

○ 団地型マンションの建替実現事例の約4割は都市計画・総合設計制度・一団地認定・支援制度等について地方公共団体との協議を実施

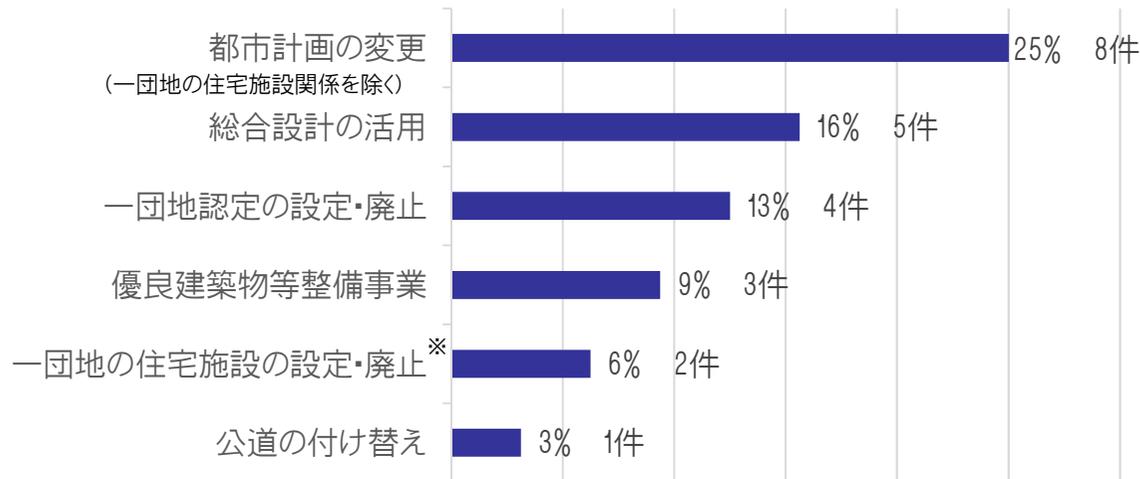
■ 団地型マンションにおけるマンション建替事例への行政の関与

〔団地型マンション建替事例のうち行政との協議*を要した事例の割合〕



※マンション建替え円滑化法に基づく認可等以外に行政との協議を要した事例数

〔“行政との協議”の具体的内容(複数該当の事例あり)〕



※ 一団地の住宅施設数 (H28.3.31現在、賃貸住宅も含む) : 全国238、うち東京149 (廃止済42)

【出典】国土交通省が把握している建替事例により分析

マンションの適正管理及び再生に関する現行の政策①

- マンションの権利義務関係や維持管理及び再生に関する基本ルールは、区分所有建物全般に係る区分所有法で原則を定めている
- それに加え、マンション管理適正化法において、マンション管理業者等の民間主体による管理適正化のための促進の仕組みが定められるとともに、マンション建替法において、建替え事業やマンション敷地売却事業等の再生手法が設けられている

販売

居住 管理 修繕 改修

建替え・住み替え

宅
建
業
法

マンション管理適正化法（平成13年8月）

- ・マンションにおける良好な居住環境の確保の重要性
- ・国によるマンション管理適正化指針の策定義務(3条)
- ・管理組合等の努力規定(4条)
- ・国、地方公共団体の支援(5条)
- ・マンション管理士
- ・マンション管理業者 など

マンション建替法（平成14年12月）

- ・マンション建替事業
(建替組合、権利変換等、建替決議後の手続)
- ・マンション敷地売却事業（平成26年12月）
(マンション敷地売却決議、組合、分配金取得計画等)

区分所有法(昭和38年4月、民法の特例)

- ・区分所有建物に係る権利義務関係
(共有部分・専有部分)
- ・区分所有者の団体の基本ルール
(管理規約、管理者、集会決議(共用部分の変更等))
 - * 原則(過半数)
 - * 規約の変更・共用部分の変更等(3/4以上)
 - * 建替え(4/5以上)

※ 大規模な火災、震災その他の災害により、全部またはその一部が滅失した区分所有建物に対する特別の措置については被災マンション法に規定

マンションの適正管理及び再生に関する現行の政策②

- マンションの再生手法のうち、改修・建替えに関する区分所有者の決議に関しては、事業を円滑に進める観点から、民法の全員同意の原則に拠らない特例の枠組みが区分所有法において設けられている
- また、耐震性不足マンションの再生手法のうち、改修とマンション敷地売却に関しては、特例の枠組みがマンション建替法等に設けられている

■ マンションの再生手法(改修・建替え・マンション敷地売却等)の決議要件

マンションの態様	単棟マンション		団地型マンション			
	—		全棟		一部棟	
事業の対象	—		全棟		一部棟	
マンションの状態	一般	耐震性不足	一般	耐震性不足	一般	耐震性不足
改修	3/4 又は 過半数 ^{※1} 【区分所有法】	耐震改修工事 過半数 【耐震改修促進法(認定)】	各棟毎に 3/4 又は 過半数 ^{※1} 【区分所有法】	耐震改修工事 各棟毎に過半数 【耐震改修促進法(認定)】	対象棟毎に 3/4 又は 過半数 ^{※1} 【区分所有法】	耐震改修工事 対象棟毎に 過半数 【耐震改修促進法(認定)】
建替え (再建)	4/5 【区分所有法】 (保留敷地の売却可)		全体の4/5 かつ 各棟の2/3 【区分所有法】 (保留敷地の売却可)		対象棟の4/5 かつ 全体の3/4 【区分所有法】	
マンション 敷地売却	全員同意 【民法】	4/5 【マンション建替法】	全員同意 【民法】	各棟の4/5 【マンション建替法】	全員同意 【民法】	
マンション敷地売却等 に係る敷地分割	全員同意 【民法】 ^{※2}					

※1 形状又は効用の著しい変更を行う場合は3/4、それ以外の場合は過半数

※2 区分所有の解消を伴わない、単なる敷地の分筆については、これまでどおり、3/4での決議が可能と考えられる

マンションの適正管理及び再生に関するこれまでの主な取組①

マンションの適正な管理に関する主な課題

- ・専門知識の不足(大型化、設備高度化)
- ・管理組合の担い手の不足(高齢化、非居住化)
- ・所有者の多様化(外国人など)
- ・管理水準の維持向上のインセンティブの不足(既存住宅流通時の情報、評価が少ない)
- ・管理組合の取組を支える公的主体の関与の不足

これまでの主な取組

<管理>

管理組合等を支える体制の構築

- ・マンション管理士制度の創設(H13)
- ・マンション管理業者登録制度の実施(H13)
- ・マンション管理適正化推進センター(相談・情報提供窓口)の設置(H13)
- ・地方公共団体によるマンション管理状況に関する届出制度創設等の動き

管理組合における外部専門家の活用の円滑化

- ・外部専門家が管理組合の役員となることを容認(H28標準管理規約改正)
- ・外部専門家活用ガイドラインの制定(H29)

管理状況の開示ルールの整備

- ・修繕実施状況、修繕積立金の状況等を売買契約時の重要事項説明の項目として位置付け、管理組合における開示ルールを整備(H28標準管理規約改正)

現時点の状況

- ・マンション管理士登録 25,098人(H30年度末時点)
- ・マンション管理業者登録 1,989者(H30年度末時点)
- ・マンション管理適正化推進センターにおける相談件数 年間約9,347件(H30年度)
- ・外部専門家の活用 41.8% うち管理組合役員への就任 4.1%(H30年度)
- ・外部役員の選任意向 検討している又は検討したい 28.3%(H30年度)

マンションの適正管理及び再生に関するこれまでの主な取組②

マンションの適切な修繕に関する主な課題

- ・適切な長期修繕計画の不足
- ・修繕積立金の不足
- ・発注に関する専門知識の不足
- ・専有部分への影響(工事の際の立入り等)

これまでの主な取組

<修繕>

長期修繕計画の作成の促進

- ・長期修繕計画作成ガイドラインの制定(H20)
- ・マンションの修繕積立金に関するガイドラインの制定(H23)
- ・マンション大規模修繕工事に関する実態調査の公表(H30)

修繕の資金確保への支援(融資・補助)

- ・マンション共用部分リフォーム融資制度【住宅金融支援機構】
- ・良好なマンション管理に対応する修繕への助成(長期優良住宅化リフォーム推進事業)

専有部分への立入りルールの整備

- ・標準管理規約において専有部分への立入り請求を規定(H28)

現時点の状況

- ・25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金の額を設定している割合 53.6%
(H30年度)
- ・住宅金融支援機構による共用部分リフォームの融資件数 約8,500件(H30年度末時点)

マンションの適正管理及び再生に関するこれまでの主な取組③

マンションの適切な改修、更新に関する主な課題

- ・必要な資金の不足
- ・事業採算性の低下
- ・既存不適格による建替えの困難化
- ・合意形成の一層の困難化
(団地型、居住者の多様性)

これまでの主な取組

<改修>

性能向上改修(耐震改修・省エネ等)の促進

- ・耐震改修に係る決議要件を引下げ(3/4 → 1/2の合意)(H25耐震改修促進法改正)
- ・マンションの改修に係る助成(住宅・建築物安全ストック形成事業等)
- ・リフォーム税制(耐震、省エネ等)、マンション共用部分リフォーム融資制度【住宅金融支援機構】

<更新>

マンション再生の仕組みの多様化

- ・建替事業に係る決議要件緩和・事業制度導入(H14区分所有法改正・マンション建替法制定)
- ・耐震性不足に係るマンション敷地売却事業制度の創設(H26マンション建替法改正)
- ・要除却認定マンションの建替えに係る容積率の緩和特例の創設(H26マンション建替法改正)

マンション再生の資金確保への支援(融資・補助)

- ・高齢者向け返済特例制度【住宅金融支援機構】
- ・マンション建替えに係る助成(優良建築物等整備事業(マンション建替タイプ))

マンション再生に係る相談体制の整備

- ・マンション再生に係る専門家相談体制(弁護士会等と連携)の整備(H26)

団地型マンションの再生手法の多様化

- ・一括又は一部棟建替えの可能化(H14区分所有法・マンション建替法改正)
- ・都市再開発手法(全体の2/3の合意)による団地型マンション再生の可能化
(H28都市再開発法改正)
- ・全棟一括マンション敷地売却((全棟が耐震性不足)各棟の4/5)の可能化(H30)

現時点の状況

- ・マンション建替 244件 約19,200戸(H30年度末時点)
- ・耐震性不足に係るマンション敷地売却
要除却認定 15件(うち買受計画認定 5件)(H30年度末時点)
- ・住宅リフォーム・紛争処理支援センターにおける相談件数 433件(H30年度末時点)

<参考>マンション敷地売却事業の活用状況

○ 都心部を中心とした小規模マンション(検討中も含め)において、耐震性がないマンションにおけるマンション敷地売却制度の活用が進展

■ 敷地売却制度の実施状況

○ 除却の必要性に係る認定 (マン建法第102条)	15件※1
うち、買受計画の認定 (マン建法第109条)	5件※1
○ 検討中案件	34件※2

(※1 令和元年5月時点 ※2 平成30年11月時点)

■ 要除却認定マンションの建替え容積率の緩和特例(マンション建替法第105条)に係る許可基準の策定状況 (平成31年4月時点)

- ・許可基準を策定済み : 44団体
- ・許可基準を作成中 : 24団体

■ 買受計画の認定を取得した物件の概要

	Aマンション	Bマンション	Cマンション	Dマンション	Eマンション
所在地	千代田区	中野区	千代田区	北区	新宿区
建築年	1969年	1965年	1971年	1980年	1963年
築年数 (要除却認定段階)	築47年	築51年	築47年	築38年	築56年
敷地面積	約900㎡	約800㎡	約250㎡	約220㎡	約300㎡
従前戸数	34戸	25戸	23戸	11戸	33戸
従後の 土地利用予定	再開発用地	マンション	賃貸共同住宅	マンション	未定

(参考) マンション敷地売却制度の流れ

