

マンション政策の動向について

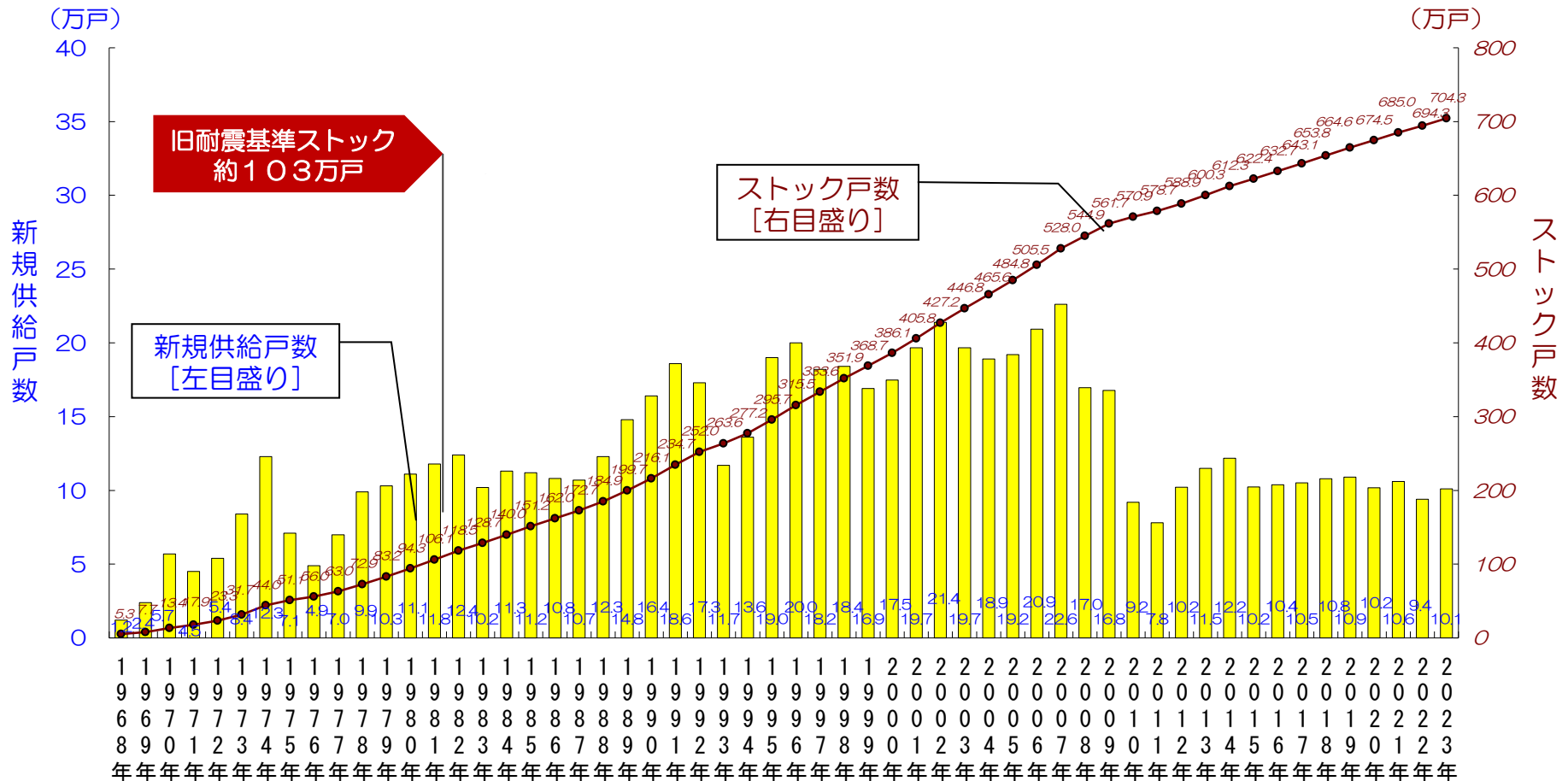
国土交通省 住宅局 参事官(マンション・賃貸住宅担当)付
係長 福岡 祐樹

1. マンションを巡る現状と課題
2. 現行のマンション政策
3. マンション政策の動向
4. その他

1. マンションを巡る現状と課題

分譲マンションストック数の推移

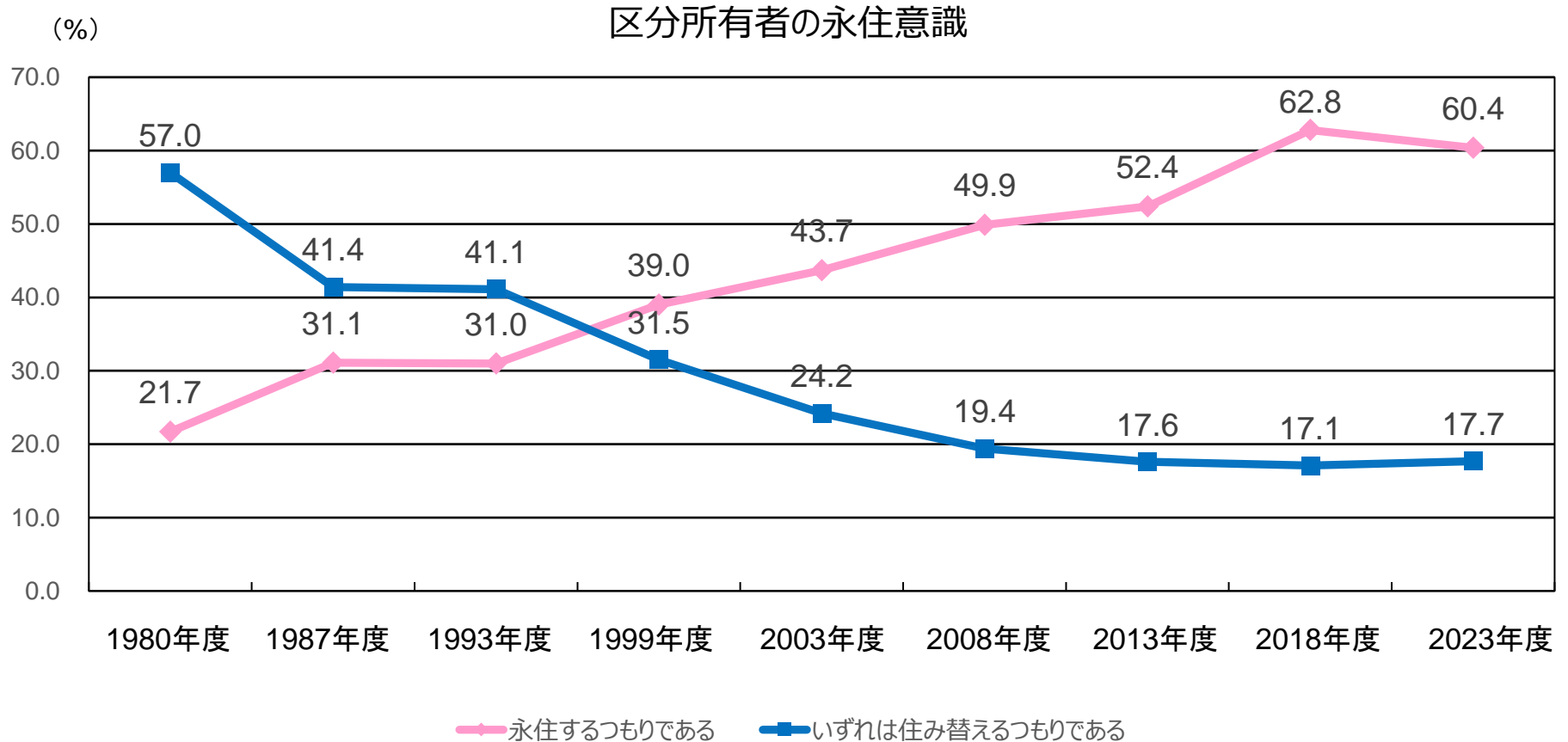
- 現在のマンションストック総数は約704.3万戸（2023年末時点）。
- これに令和2年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.2人をかけると、約1,500万人となり、国民の1割超が居住している推計となる。



※ 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計。
 ※ ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計。
 ※ ここでいうマンションとは、中高層(3階建て以上)・分譲・共同建て、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

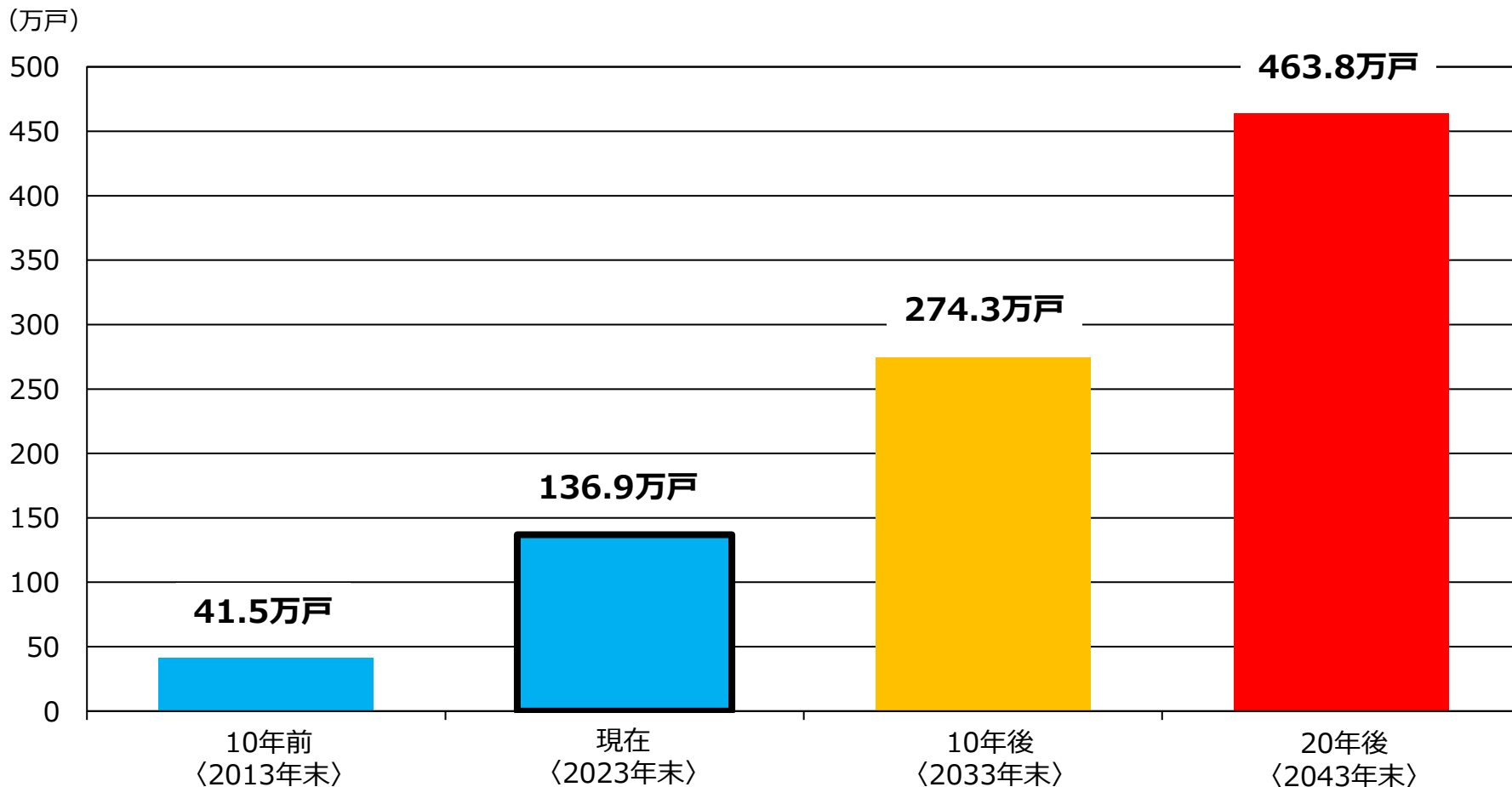
○ 近年、マンション居住者の永住意識は高まっており、2023年度調査において「永住するつもり」は、60.4%となっている。



【出典】令和5年度マンション総合調査

築40年以上のマンション数の推移

- 2023年末で、築40年以上のマンションは約136.9万戸存在する。
- 今後、10年後には約2.0倍、20年後には約3.4倍に増加する見込み。

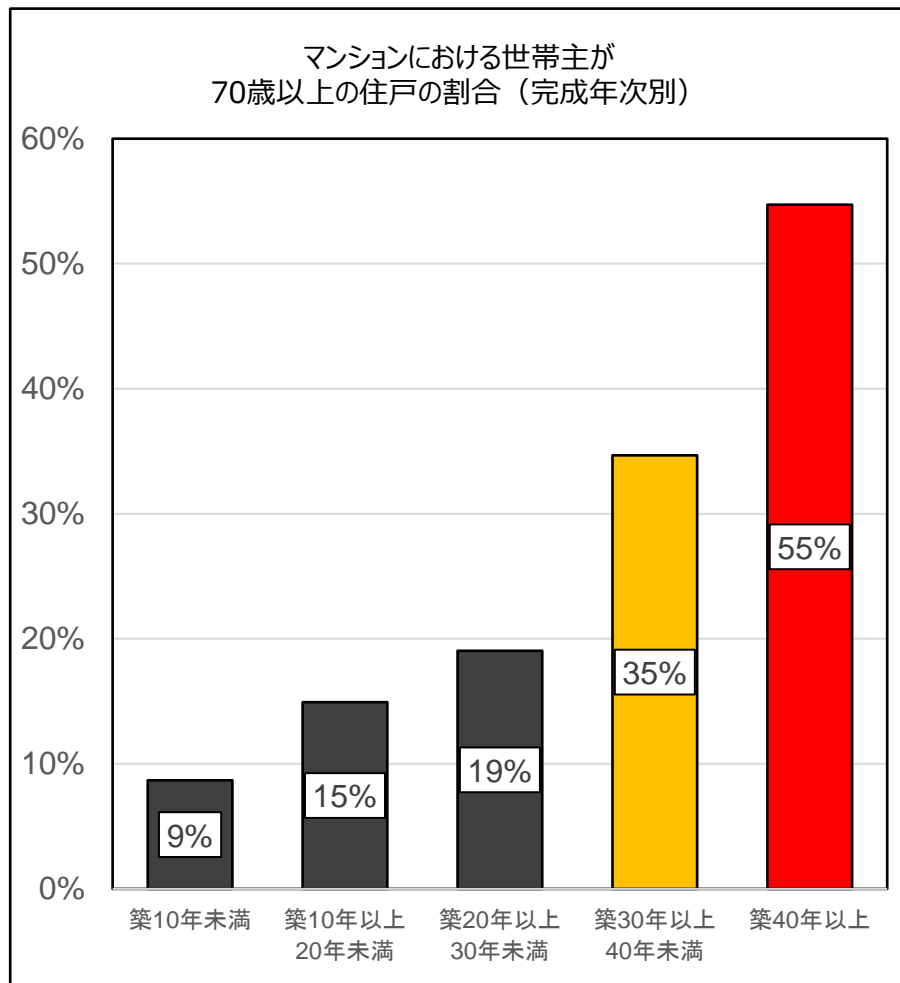


※ () 括弧内は築40年以上となるマンションの築年を示す。

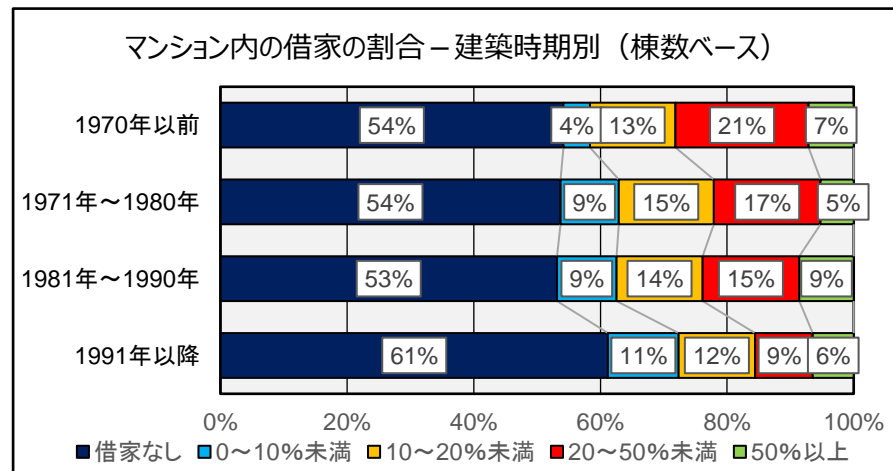
※ 建築着工統計等を基に推計した分譲マンションストック戸数及び国土交通省が把握している除却戸数を基に推計。

区分所有者の高齢化・非居住化等

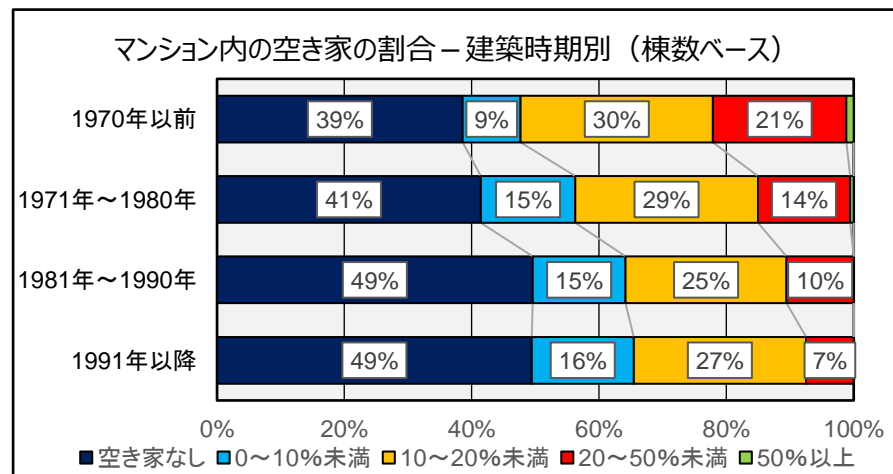
- 高経年マンションでは、区分所有者の高齢化・非居住化（賃貸・空き住戸化）が進行し、管理組合の役員の担い手不足や、総会運営や集会の議決が困難等のおそれがある。



【出典】令和5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

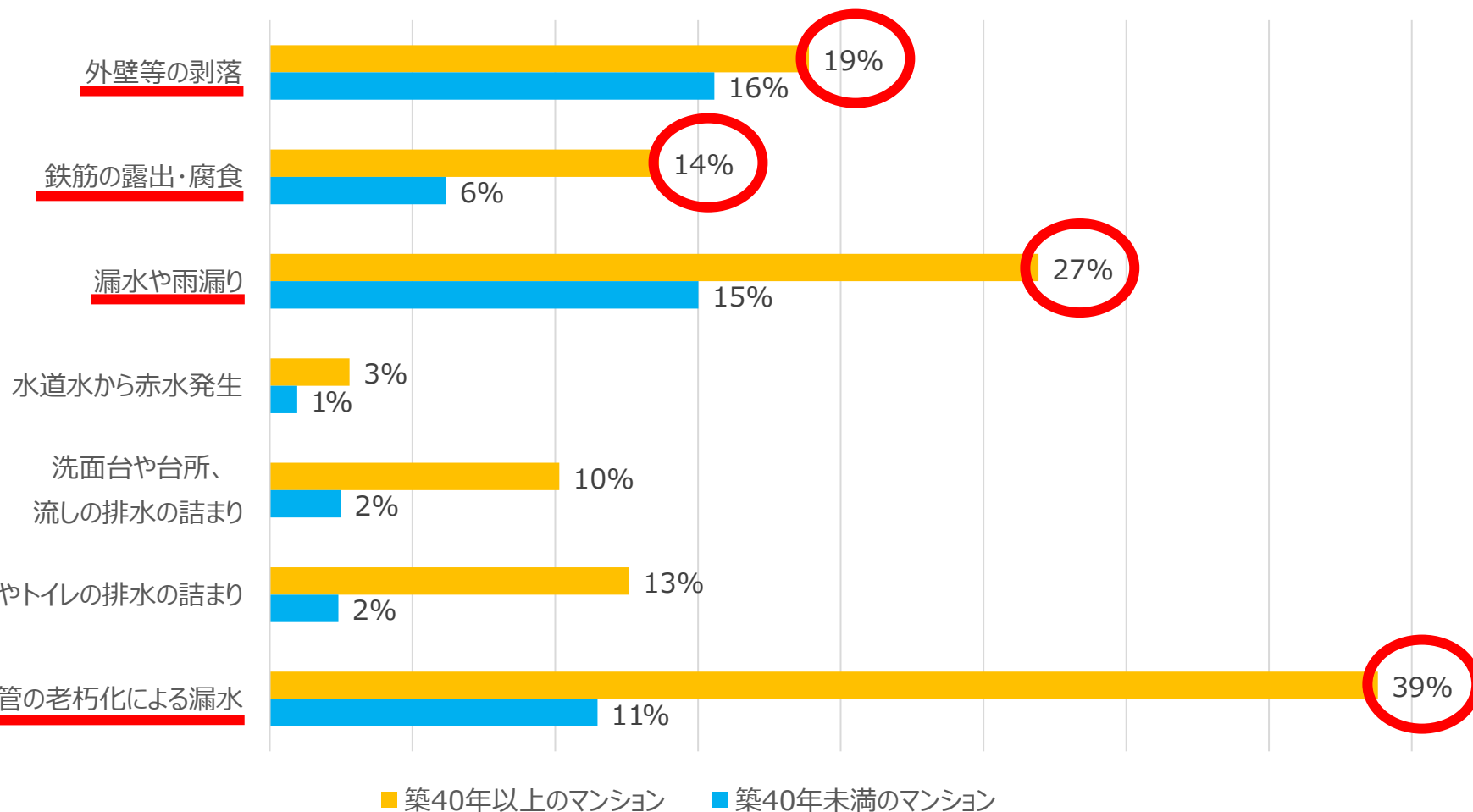


【出典】平成30年度住宅・土地統計調査

高経年マンションの抱える課題

○ 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。

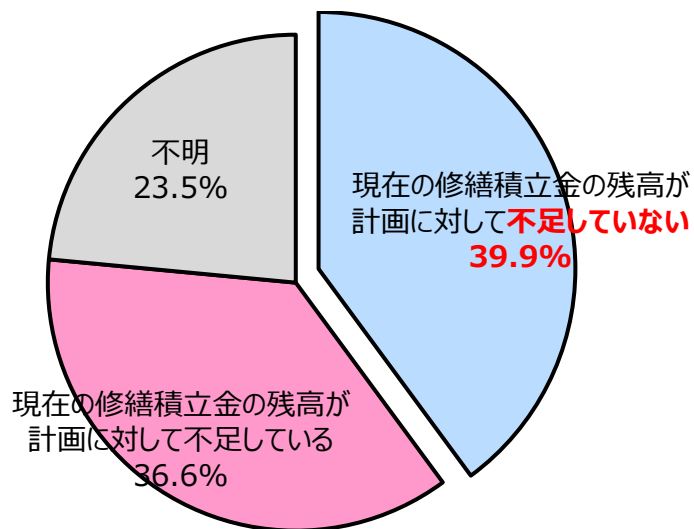
0% 5% 10% 15% 20% 25% 30% 35% 40%



修繕積立金の不足と長期修繕計画の見直し時期

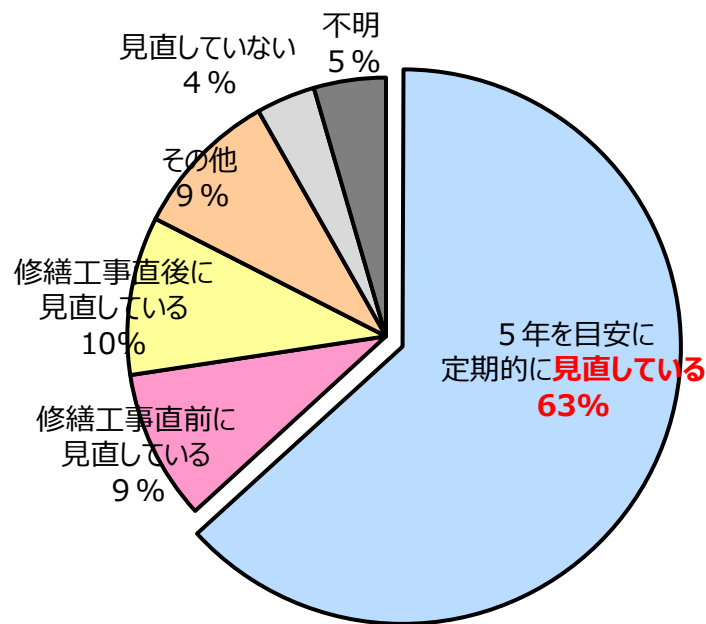
- 長期修繕計画を定めて修繕積立金を積み立てているマンションのうち、「現在の修繕積立額の残高が、長期修繕計画の予定積立残高に対して不足していない」と回答したマンションは約40%にとどまる。
- 長期修繕計画について、定期的（5年ごと）を目安に見直しされているマンションは約63%であり、約37%は定期的に見直しがされていない。

修繕積立金の積立状況 (n=1,402)



【出典】令和5年度マンション総合調査

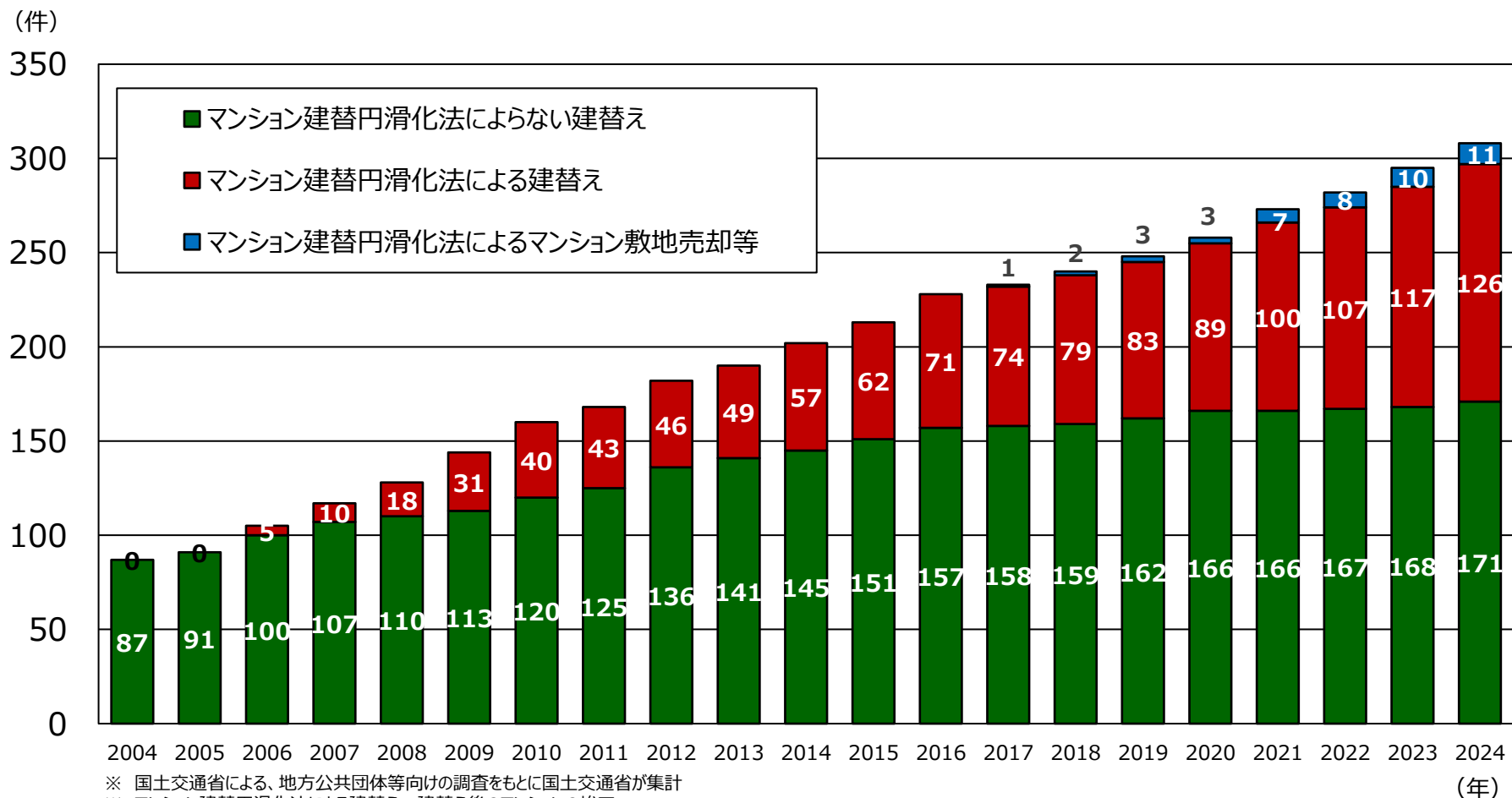
長期修繕計画の見直し時期(n=1,404)



【出典】令和5年度マンション総合調査

マンション建替え等の実施状況

- マンションの建替えの実績は累計で297件（約24,000戸）（2024年4月1日時点）。近年は、マンション建替円滑化法による建替えが選択されているケースが多い。
- マンション建替円滑化法にもとづくマンション敷地売却等の実績は累計で11件（約700戸）（2024年4月1日時点）



※ 国土交通省による、地方公共団体等向けの調査をもとに国土交通省が集計

※ マンション建替円滑化法による建替え：建替え後のマンションの竣工

マンション建替円滑化法によらない建替え：建替え後のマンションの竣工

マンション建替円滑化法による敷地売却等：マンション及び敷地の売却（マンション建替円滑化法による事業：9件、マンション円滑化法によらない事業：2件）

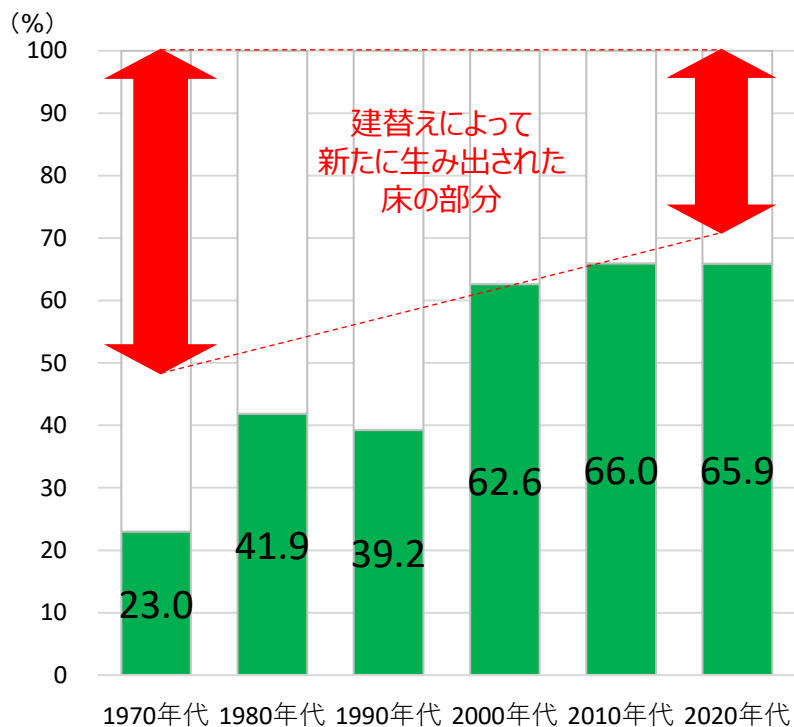
※ 2004年、2005年は2月末時点、2006年、2007年は3月末時点、他は各年の4月1日時点の件数を集計

※ 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

マンション建替えにおける区分所有者負担の増加

- 近年のマンション建替え事業では、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、建替え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、マンション建替え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。

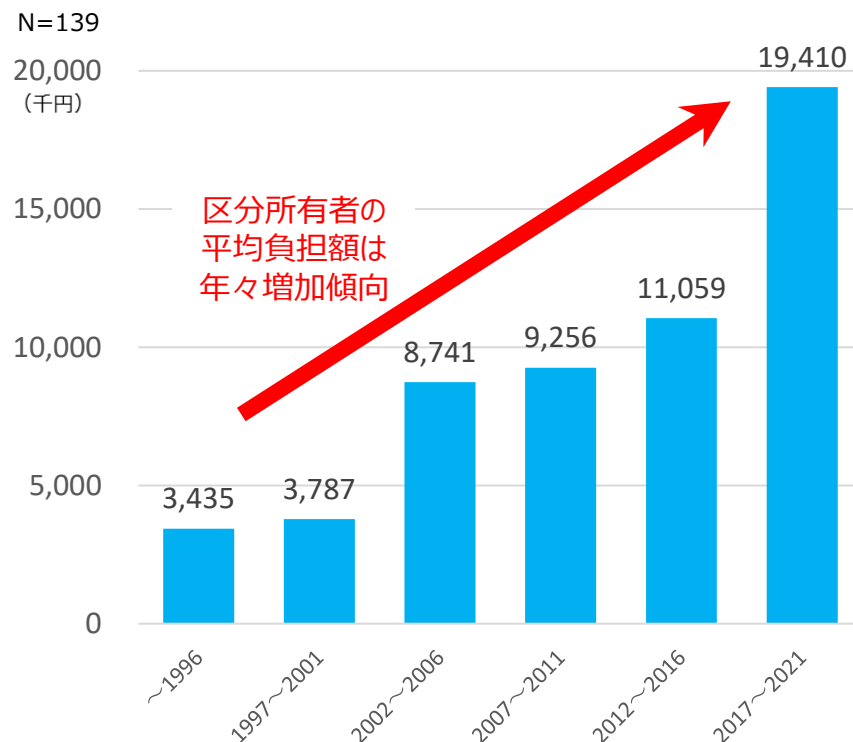
■ マンション建替え事業の実施年代別
建替後の利用容積率に対する建替前の利用容積率



■ 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え事例等をもとに作成

■ マンション建替え事業の実施年代別 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え事例等をもとに作成（2017年以降）

管理不全マンションによる外部不経済の発生

- 適切な管理・再生が行われず、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。
- 管理不全マンションへの対応には、多大な時間的・金銭的コストを要するおそれ。

マンションの2階廊下部分が崩落した事例



<行政が代執行により除却した事例>



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



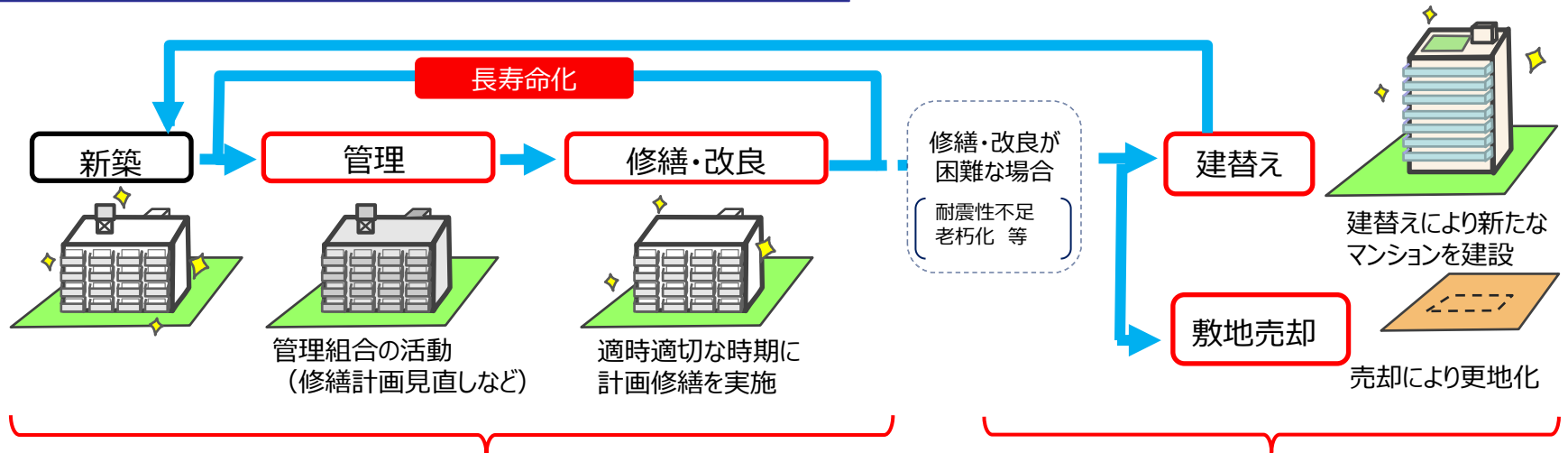
- 1972年竣工 鉄骨造／地上3階・9戸
- 2010年 建築基準法に基づく勧告
- 2013年 所有者に改善指導書送付
- 2018年 空き家対策特別措置法の特定空き家に指定
- 2019年 所有者に対して解体命令
- 2020年 行政代執行（解体工事費1.18億円）

2. 現行のマンション政策

現行のマンション政策

- 日頃から適正に管理し、大規模修繕によって、マンションを長く使う（ストックの長寿命化を図る）。
- 修繕等では機能の回復が困難なマンションは、建替え等による再生の円滑化を推進する。

マンションのライフサイクルと段階ごとの主な施策



管理・修繕の適正化の推進

<R2年法改正事項・R4年4月施行>

- 地方公共団体による**管理計画認定制度**
⇒ 個々のマンションを対象とした認定制度を通じた管理水準の維持向上
- 地方公共団体による**勧告制度**
⇒ 管理不全マンションの管理水準引上げ

- ・ **長寿命化促進税制**の創設
⇒ 必要な積立金の確保や適切な長寿命化工事の実施に向けた合意形成を促進

- ・ **長期修繕計画作成ガイドライン、修繕積立金ガイドライン**改訂
⇒ 適正な修繕工事等の実施に向けた環境を整備
- ※ ガイドラインの内容を管理計画の認定基準に連動

再生の円滑化の推進

<R2年法改正事項・R4年4月全面施行>

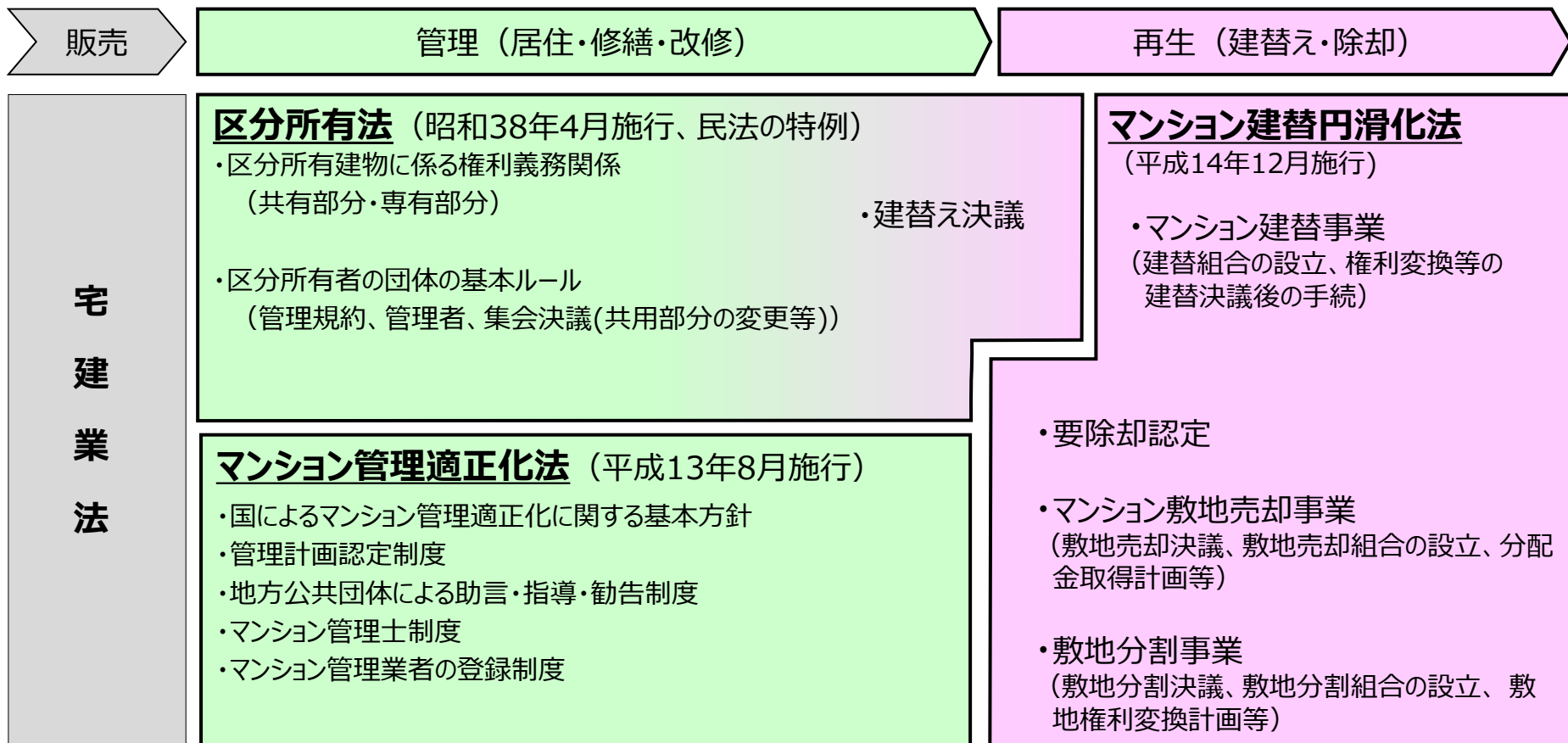
- ・ マンション敷地売却制度や**容積率緩和**制度の**対象**を耐震性不足マンション以外にも拡充
⇒ 老朽化マンション※の建替え等を円滑化

※新たに建替え等を円滑化するマンション
・火災安全性不足 ・外壁等剥落危険性
・配管設備腐食等 ・バリアフリー不適合

- ・ 団地における敷地分割制度の創設
⇒ 団地における建替え等を円滑化

マンションに関する法体系

- マンションの権利義務関係や管理・再生に関する基本ルールは区分所有法で定めている。
- マンションの管理水準の向上に向けた政策誘導の仕組みがマンション管理適正化法、建替え事業の合意形成の促進に向けた特例や、建替え事業やマンション敷地売却事業等の事業手続きがマンション建替円滑化法において設けられている。



※ 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区分所有法に規定

【参考】マンションに関する主な制度・施策の経緯

区分所有建築物に係る基本的な制度 ※ 区分所有法

昭和37年

建物の区分所有等に関する法律（昭和37年成立、昭和38年施行）

昭和58年

区分所有法 改正

- 共用部分の変更：3/4以上の多数に緩和（改良を目的とし、著しく多額の費用を要しないものは過半数に緩和）
- 建替え：過分の費用要件及び4/5以上の多数に緩和

- 共用部分の変更：全員同意（改良を目的とし、著しく多額の費用を要しないものは3/4以上の多数で決定）
- 建替え：規定なし（民法の規定に戻り全員同意）

平成6年

優良建築物等整備事業（マンション建替えタイプ）（平成6年創設）

平成12年

マンションの管理 ※ マンション管理適正化法

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年成立、平成13年施行）

（マンション管理士制度、マンション管理業者の登録制度及びマンション管理適正化推進センターの指定など）

マンションの建替え等 ※ マンション管理適正化法

マンションの建替えの円滑化等に関する法律（平成14年成立、施行）

（組合の設立、マンション建替事業など）

平成14年

区分所有法 改正

- 共用部分の変更：形状又は効用の著しい変更を伴わないもの（大規模修繕等）は過半数の決議に変更
- 建替え：過分の費用要件を削除

（マンション再生に係る各種マニュアルの整備（平成15年～）
建替えか修繕かの判断マニュアル
マンション建替え合意形成マニュアル 等）

平成16年

〔標準管理規約 改定（マンション標準管理規約に改称、平成14年の区分所有法改正を受けた改定）〕

平成20年

〔長期修繕計画標準様式、マンションの修繕積立金に関するガイドライン等の策定〕

平成25年

被災マンション法 改正

- 大規模一部滅失した区分所有建物の取壊し決議や建物敷地売却決議等の制度を創設
- 全部滅失した場合の敷地売却決議を創設

〔耐震改修促進法 改正（耐震改修に係る決議要件の緩和など）〕

平成26年

〔標準管理規約 改定（役員の資格要件の緩和を行うことなど）〕

● マンション建替法 改正（耐震性不足マンションに係る要除却認定制度の創設など）

平成27年

〔標準管理規約 改定（コミュニティ条項再整理、外部専門家の活用など）〕

〔マンション敷地売却ガイドライン〕

平成28年

〔都市再開発法 改正（土地の各共有者を一人の組合員とする規定など）〕

平成29年

〔標準管理規約 改定（住宅宿泊事業実施の可否の規定例等を追加）〕

平成30年

〔標準管理規約 改定（複数棟型マンション敷地売却検討費用の拠出等を追加）〕

令和2年

マンション管理適正化法 改正

（基本方針の策定、管理計画認定制度、助言・指導・勧告制度など）

マンション建替円滑化法 改正

（要除却認定制度の拡充、団地型マンションの敷地分割など）

令和3年

〔標準管理規約 改定（ITを活用した総会・理事会の留意点や、置き配に関するコメントなどを追加）〕

〔要除却認定実務マニュアル
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5年

〔マンション長寿化税制 創設〕

区分所有法制の見直し（法制審議会 区分所有法制部会（令和4年10月～））

- 所在等不明区分所有者を決議の分母から除外、所在不明専有部分の管理制度
- 建替え決議の多数決要件の緩和
- 区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み など

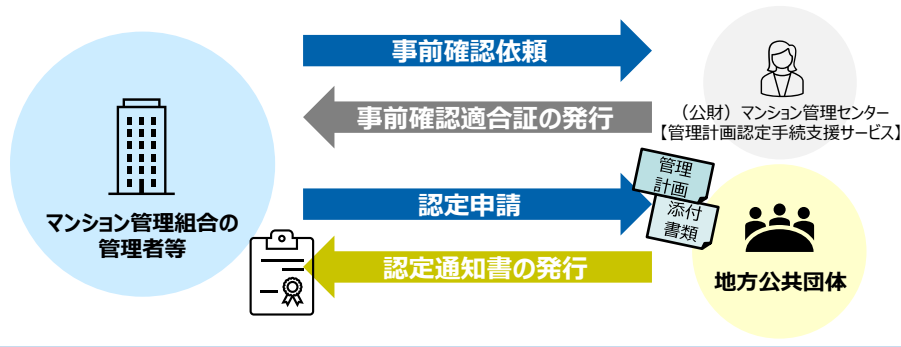
マンション政策の検討（今後のマンション政策のあり方に関する検討会（令和4年10月～））

- 区分所有者名簿の更新の仕組み、安定的な修繕積立金の確保方策、第三者管理者方式のあり方
- 建替え後のマンションの住戸面積基準のあり方
- 区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組みに関する事業手続き など

管理計画認定制度の概要

- ◆ 令和4年4月より、マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体※において、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定が可能となる「管理計画認定制度」が開始。
※市区。町村部は都道府県。
- ◆ 令和6年8月31日時点における認定実績は1,111件(国土交通省が把握しているもの)。

※申請の流れの一例（事前確認をマンション管理センターに依頼するケース）



管理計画認定制度のメリット

メリット1：マンション管理の適正化

- 管理計画認定制度を通じ、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取り組みが推進される

メリット2：マンション市場における適切な評価

- 認定を受けたマンションが市場で高く評価されることが期待される

メリット3：認定マンションに関する金融支援


- 住宅金融支援機構の【フラット35】及びマンション共用部分リフォーム融資の金利引下げが実施される
- 住宅金融支援機構が発行するマンションすまいる債の利率上乗せが実施される

メリット4：固定資産税額の減額


- 認定を受けたマンションが一定の要件を満たす場合に固定資産税額が減額される

主な認定基準

(1) 修繕その他管理の方法

- 長期修繕計画の計画期間が一定以上あること 等 

(2) 修繕その他の管理に係る資金計画

- 修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと 等 
※修繕積立金ガイドラインで示す水準以上

(3) 管理組合の運営状況

- 総会を定期的開催していること 等 

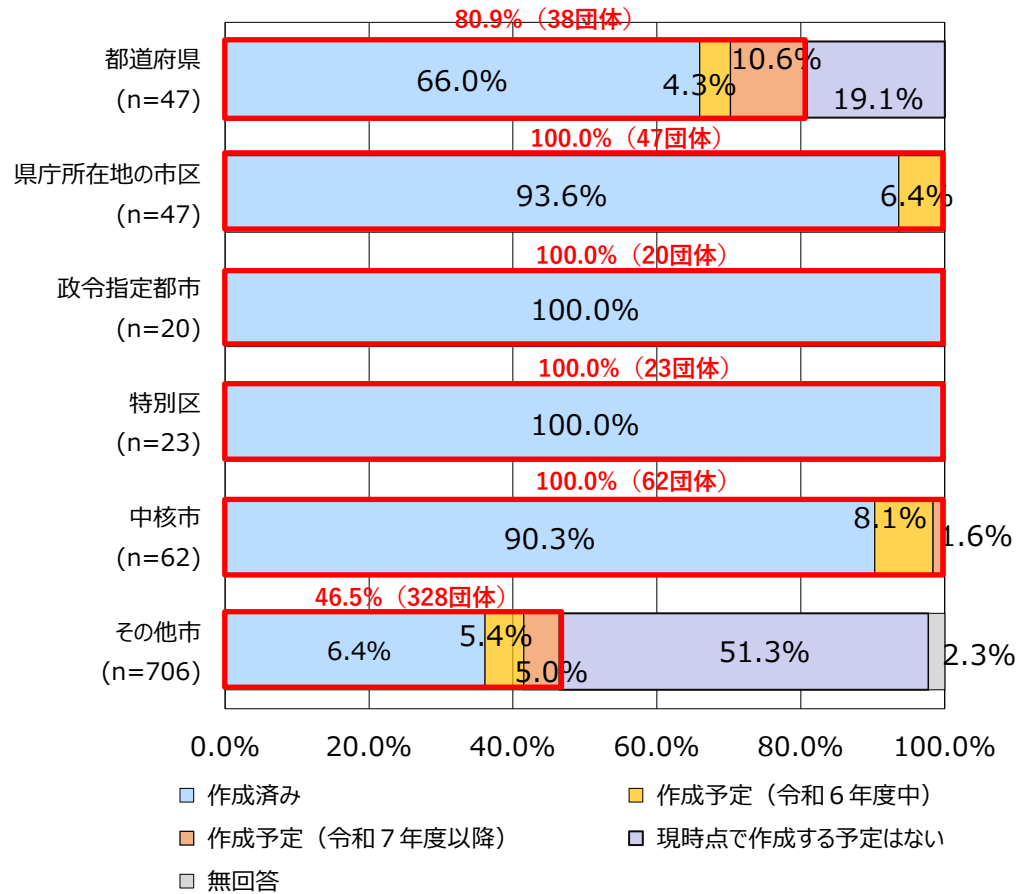
(4) その他

- 地方公共団体独自の基準に適合していること 等

マンション管理適正化推進計画の作成動向

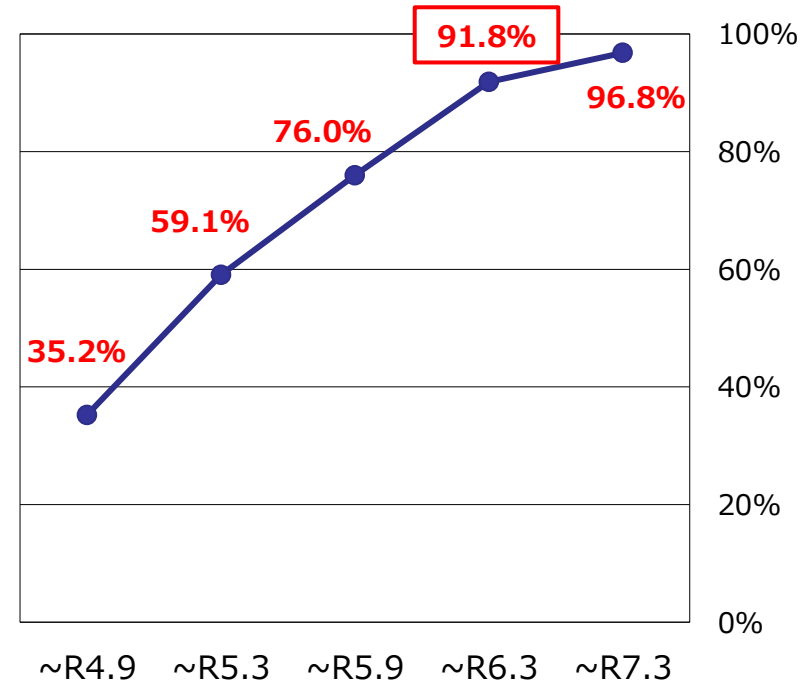
○ マンション管理適正化推進計画について、県庁所在地の市区、政令指定都市、特別区及び中核市では、すべての市区において推進計画の作成意向がある。この結果、令和6年度末時点では9.5割超のマンションが認定制度の対象となる見込み。

マンション管理適正化推進計画の作成動向



総マンションストックにおける推進計画作成済の地方公共団体のマンションストック率(見込み)

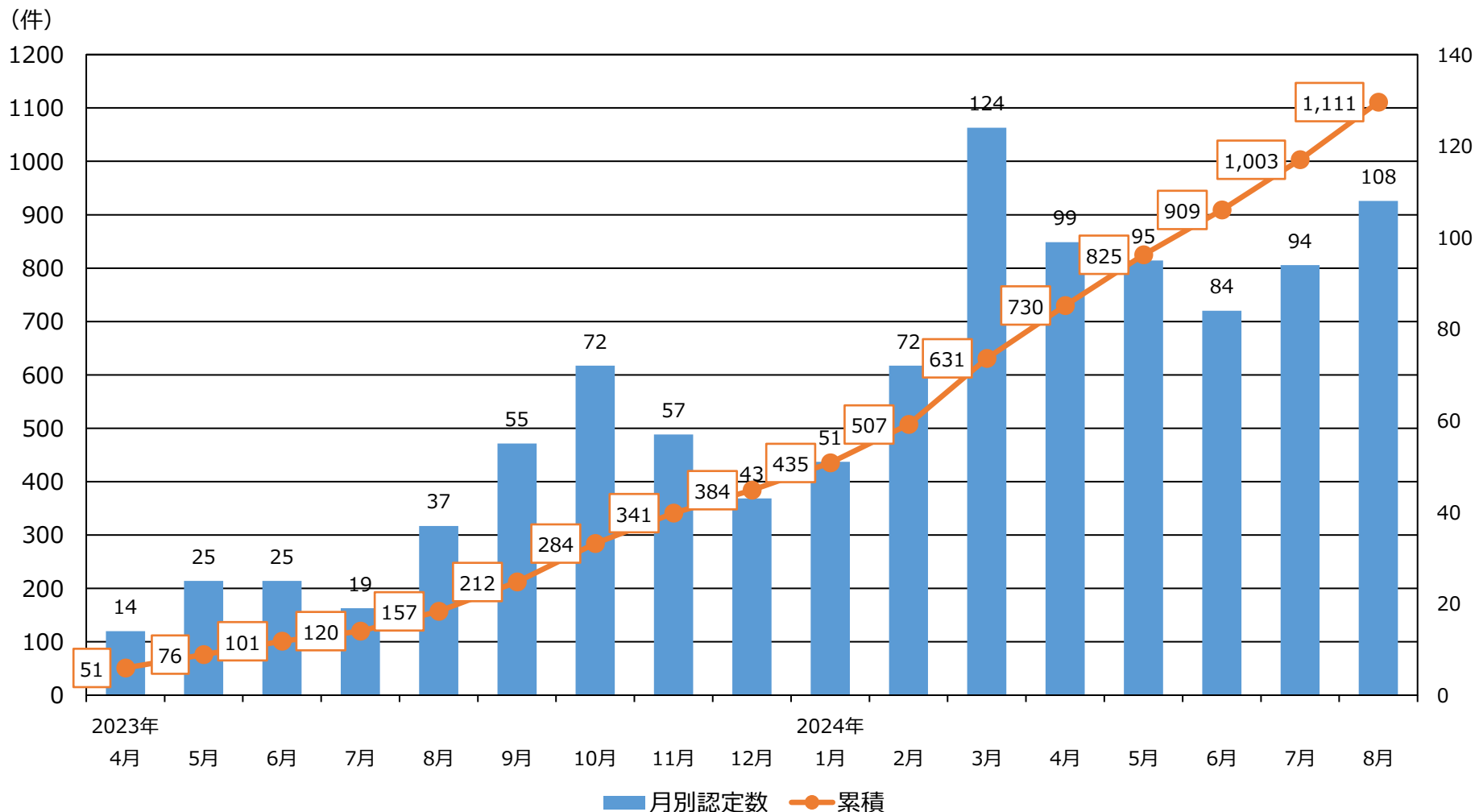
$$\left(\frac{\text{計画作成済の地方公共団体に存するマンション戸数}}{\text{我が国全体のマンション戸数}} \right)$$



国土交通省調査 (令和6年6月30日時点)

管理計画認定制度における月別の認定状況

○管理計画認定の実績は堅調に増加しており、2024年8月末までの累積認定数は1,111件となっている。



【出典】管理計画認定取得マンションデータ（（公財）マンション管理センターよりデータ提供）

管理計画認定制度のインセンティブ

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。

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

- 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
0.550%	0.500%

【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) (管理計画認定マンション)
 約250万円 → 約275万円
 + 約25万円

※ マンションすまい・る債を一括で5,000万円を購入した場合又は500万円を10年間継続購入した場合。

※ 継続購入する場合の毎年の利率は、管理計画認定マンションは0.550%、管理計画認定を受けていないマンションは0.500%と想定。

マンション長寿命化促進税制（固定資産税額の減額）

- 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。

管理計画認定マンション等において、長寿命化工事が実施された場合、各区分所有者に課される建物部分の固定資産税額を減額する特例措置を創設(対象マンション・工事要件等以下参照)

行政代執行により除却

行政代執行費用:約1.2億円



マンションの廃墟化

外壁が剥落し、アスベスト飛散のおそれ

本特例措置のねらい

(※「工事の要件」を参照)

- 多くの高経年マンションにおいては、高齢化や工事費の急激な上昇により、**長寿命化工事※に必要な積立金が不足**。
- 長寿命化工事が適切に行われないと、外壁剥落・廃墟化を招き、**周囲への大きな悪影響**や除却の行政代執行に伴う多額の行政負担が生じる。積立金の見直し(値上げ)や長寿命化工事の実施には所有者の合意をとる必要があるが、**合意形成を行うことは容易ではない状況**。
- このため、**必要な積立金の確保や長寿命化工事の適切な実施に向けた管理組合の合意形成を後押し**することが必要。

マンションの要件

- ① 築20年以上が経過している総戸数が10戸以上のマンション
- ② 過去に長寿命化工事を行っているマンション
- ③ 管理計画認定マンション※又は助言指導に係る管理者等の管理組合に係るマンション※

※「管理計画認定マンション」の場合は、**令和3年9月1日以降に修繕積立金の額を管理計画の認定基準未満から認定基準以上に引き上げることが必要**。「助言又は指導に係る管理者等の管理組合に係るマンション」の場合は、長期修繕計画の作成又は見直しを行い、長期修繕計画が一定の基準に適合することが必要。

工事の要件

長寿命化工事※の実施

※外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事を**全て実施**すること。

申告における留意事項

- ① 長寿命化工事完了後3ヶ月以内に申告すること
- ② 納税義務者(各区分所有者)が自ら申告すること



マンションの各区分所有者に課される工事翌年度の建物部分の固定資産税額を減額する。
減額割合は、1/6~1/2の範囲内(参酌基準:1/3)で市町村等の条例で定める。

3. マンション政策の動向

区分所有法制の見直し

令和6年7月
法務省民事局

課題

- 今後、**老朽化したマンション（区分所有建物）が急増**していく見込み
- 高経年区分所有建物の増加と区分所有者の高齢化を背景に、相続等を契機として、区分所有建物の**所有者不明化**や区分所有者の**非居住化**が進行

※区分所有建物には、マンションのほか、商業ビルや長屋なども含まれる。

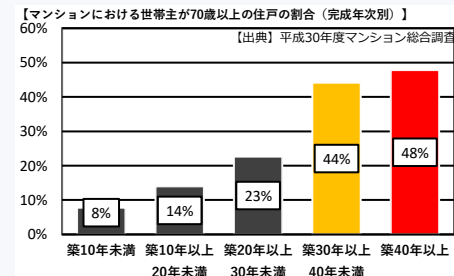
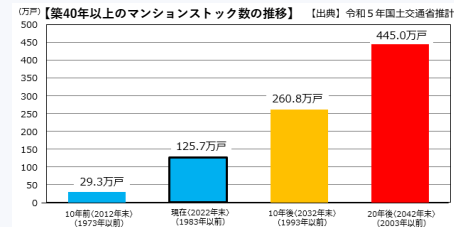
- 不明区分所有者等は決議において反対者と扱われ、決議に必要な賛成を得るのが困難
- 特に、建替え等の区分所有建物の再生の意思決定は、要件が厳格で更に困難
- 専有部分の管理は基本的に各区分所有者の専権であり、専有部分が所有者不明化・管理不全化しても、他の区分所有者等が是正を図ることは困難
- 共用部分が適切に管理されていない場合には近隣住民にも被害を及ぼすおそれ

→ **区分所有建物の管理不全化**を招くとともに、**老朽化した区分所有建物・団地の再生が困難**に

- 被災して大きなダメージを受けた区分所有建物についても建替え等の要件が厳しい上に被災区分所有法に基づく災害指定政令の施行後1年以内に決議が必要

→ 被災区分所有建物の再生に必要な賛成を得るための時間が足りず、**円滑な復興に支障**

区分所有建物の管理・再生の円滑化、被災建物の再生の円滑化に向けた区分所有法制の見直しは、喫緊の課題



政府方針

- 骨太方針2024（R6.6.21閣議決定）、所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針（R6.6.10関係閣僚会議決定）

「マンション等の区分所有建物の所有者不明化・管理不全化に対応するため、…法制審議会の答申を踏まえ、所有者不明等の区分所有建物に特化した財産管理制度の創設、不明区分所有者を決議の母数から除外する仕組みの創設等の**管理の円滑化を図る方策**や、建替え要件の緩和、多数決による売却・取壊し等の新たな再生手法の創設等の**再生の円滑化を図る方策**、今後の災害に備えた**被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策**を盛り込んだ**改正法案の速やかな国会提出を目指す。**」

令和4年9月

令和5年6月

7月～令和6年1月

2月

法制審議会
へ諮問

区分所有法制部会
における調査審議

中間試案
取りまとめ

パブコメ※を踏まえた検討
※提出意見数 131件
(うち団体 36件)

法制審議会
要綱答申

速やかに
法案提出

諮問第124号

老朽化した区分所有建物の増加等の近年の社会情勢に鑑み、区分所有建物の**管理の円滑化**及び建替えの実施を始めとする区分所有建物の**再生の円滑化**を図るとともに、今後想定される大規模な災害に備え、**大規模な災害により重大な被害を受けた区分所有建物の再生の円滑化**を図る等の観点から、区分所有法制の見直しを行う必要があると思われるので、その要綱を示されたい。

区分所有建物の管理の円滑化

- 集会の決議を円滑化するための仕組み
- 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度
- 専有部分の管理を円滑化するための仕組み
- 共用部分の変更決議を円滑化するための仕組み

など

区分所有建物の再生の円滑化

- 建替えを円滑化するための仕組み
- 区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み
- 団地の再生を円滑化するための仕組み

など

被災区分所有建物の再生の円滑化

- 建替え・建物敷地売却決議等の多数決要件の緩和
- 大規模一部滅失時の決議可能期間の延長

など

（参考）現行法における決議要件

決議事項	多数決要件(注1)	決議事項	多数決要件(注1)	決議事項	多数決要件(注1)
共用部分(外壁・通路など)の管理	過半数	団地内の一部建物の建替えに関する承認	一部建物所有者の5分の4+敷地共有者の4分の3	被災により全部滅失した場合の再建、敷地売却(政令施行後3年以内にする必要)(注2)	5分の4
共用部分や規約の変更	4分の3			被災により大規模一部滅失した場合の建物敷地売却、建物取壊し敷地売却、取壊し(政令施行後1年以内にする必要)(注2)	5分の4
建替え	5分の4	団地内建物の一括建替え	団地内建物所有者の5分の4+各棟所有者の各3分の2	大規模一部滅失における復旧決議	4分の3
区分所有関係の解消(取壊し、建物と敷地の一括売却など)	全員同意				

(注1) 区分所有者や議決権の総数を分母とする (注2) 被災区分所有法に基づく決議

▶ 区分所有建物の管理の円滑化を図る方策

1. 集会の決議の円滑化

○ 所在等不明区分所有者を決議の母数から除外する仕組み

- 所在等不明の区分所有者の存在が円滑な決議を阻害
- ▶ 裁判所の関与の下で、**所在等不明区分所有者を決議の母数から除外する制度**を創設

○ 出席者の多数決による決議を可能とする仕組み

- 決議に参加しない無関心な区分所有者の存在が円滑な決議を阻害
 - ▶ **出席者の多数決による決議を可能とする制度**を創設
- ※ 建替え決議など区分所有権の処分を伴う決議については対象外

2. 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度※

※裁判所が管理人を選任して管理させる仕組み

○ 所有者不明の専有部分の管理制度

- 所在等不明区分所有者の専有部分は適切に管理されず、建物の管理に支障
- ▶ **所在等不明区分所有者の専有部分の管理に特化した新たな財産管理制度**を創設

○ 管理不全の専有部分・共用部分の管理制度

- 専有部分や共用部分が適切に管理されないことによって危険な状態になることも
- ▶ **管理不全状態にある専有部分や共用部分の管理に特化した新たな財産管理制度**を創設

3. 専有部分の管理の円滑化

○ 配管の全面更新等

- 専有部分の工事を伴う配管の全面更新を多数決によって行えるかは現行法上不明確
- ▶ **専有部分の工事を伴う配管の全面更新等を一定の多数決で行うことができる制度**を創設

○ 国内管理人

- 区分所有者が国外に居住する場合には、専有部分の管理が困難になりがち
- ▶ 国外居住の区分所有者が専有部分の管理のための**国内管理人を選任できる制度**を創設

4. 共用部分の変更の円滑化

○ 共用部分の変更決議の要件緩和

- 共用部分の変更決議の多数決要件（4分の3）を満たすことは容易でなく、必要な工事等が迅速に行えない
- ▶ 共用部分の設置・保存に瑕疵があることによって**他人の権利を侵害するおそれがある場合**や**バリアフリー化のために必要となる場合**には、**多数決割合を3分の2に引き下げる**

5. その他の管理の円滑化

○ 区分所有者の責務

- ▶ 区分所有建物の管理に関する**区分所有者の相互協力義務**を明記

○ 管理事務の合理化

- ▶ **規約の閲覧方法のデジタル化**や、建物が全部滅失した場合の**敷地等の管理の円滑化を図る制度**を創設

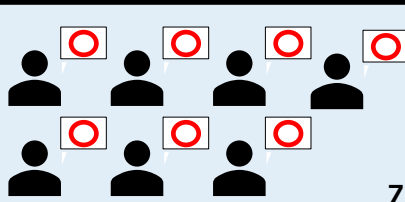
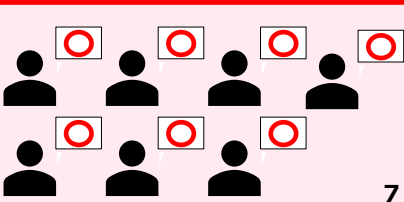






○ 共用部分に係る損害賠償請求権等の行使の円滑化

- ▶ 共用部分について損害賠償請求権等が発生した後に一部の区分所有権が転売されても**管理者が請求権を代理して行使できる制度**を創設

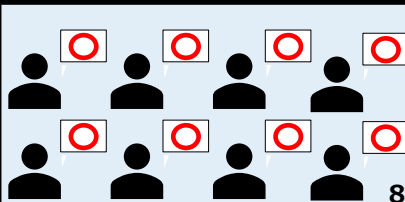
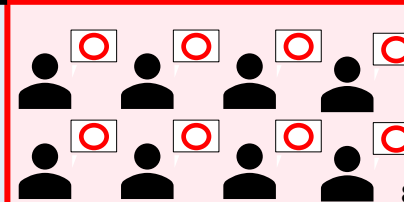






【参考】区分所有法における集会の決議を円滑化する仕組みによる効果

- **マンションの管理に関する決議**について、集会に出席した区分所有者及びその議決権の多数決により決することとなる（当該集会に出席していない人は決議の分母から除外される）。
- **区分所有権の処分を伴うものを含む全ての決議（マンションの管理及び再生に関する決議）**について、所在等不明区分所有者が決議の母数から除外される（裁判所による除外決定が必要）。

マンションの**管理**に関する決議（一例）

決議内容	特別多数決議（決議が成立するためには、4分の3(75%)以上の賛成が必要となる） （例：共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）、規約の変更等）	
	現行	改正後
賛成	 7	 7
反対	 1	 1
欠席者	 1	 除外 1
所在等不明	 1	 除外 1
分母(数)	10	8
賛成率	70.0% (7/10)	87.5% (7/8)
決議の結果	不成立	成立

マンションの**再生**に関する決議（一例）

決議内容	建替え決議（決議が成立するためには、5分の4(80%)以上の賛成が必要となる。） なお、一定の客観的な事由※がある場合は、4分の3(75%)以上の賛成に要件が緩和される。	
	現行	改正後
賛成	 8	 8
反対	 1	 1
欠席者	 1	 1
所在等不明	 2	 除外 2
分母(数)	12	10
賛成率	66.6% (8/12)	80.0% (8/10)
決議の結果	不成立	成立

注：出席には、物理的に総会に出席する場合のほか、議決権行使書の提出、委任状又は代理人による意思表示（書面等による意思表示）を行うことも含まれる。

※ 「一定の客観的な事由」とは、①地震に対する安全性不足、②火災に対する安全性不足、③外壁剥落の危険性、④給水排水その他配管設備の損傷等、⑤バリアフリー基準不適合を想定。

▶ 区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

1. 建替えの円滑化

○ 建替え決議の要件緩和

- 建替え決議の多数決要件（5分の4）を満たすのは容易でなく、必要な建替えが迅速に行えない

▶ **所在等不明区分所有者の決議の母数からの除外**に加え、一定の**客観的事由**※がある場合には多数決割合を**4分の3に引き下げる**

※客観的事由

下の①～⑤のいずれかに該当

- ① 耐震性の不足
- ② 火災に対する安全性の不足
- ③ 外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれ
- ④ 給排水管等の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれ
- ⑤ バリアフリー基準への不適合

(参考)

- マンションストック総数：約700万戸
- 耐震性不足のおそれがあるマンションストック数：約103万戸※1
- 共同住宅（持ち家）の共用部分の非バリアフリー化率：約59%※2

※1 「旧耐震基準」で建築されたマンションストック数

※2 「道路から玄関まで車椅子で通行可能な住宅ストック」以外の住宅ストック比率

（建築着工統計、平成30年住宅・土地統計調査等から推計）

○ 建替え決議がされた場合の賃貸借等の終了

- 建替え決議がされても、賃借人の同意がない限り専有部分の賃貸借等は終了しないため、建替え工事の円滑な実施を阻害
- ▶ 建替え決議がされた場合に、**金銭補償により賃貸借等を終了させる制度**を創設

2. 区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み

○ 多数決による建物・敷地一括売却や建物の取壊し等

- 建物・敷地一括売却や建物の取壊し等を行うには、区分所有者全員の同意が必要であり、事実上困難

▶ 建替えと同等の**多数決による**

- ① 建物・敷地の一括売却
 - ② 建物の取壊し
 - ③ 建物を取り壊した上での敷地売却
- を可能とする制度**を創設

※ 区分所有建物が全部滅失した場合の敷地等の管理の円滑化を図る制度（P3の5.）として設ける敷地共有者等の集会においても、**5分の4の多数決による建物の再建・敷地売却を可能とする制度**を創設

○ 多数決による一棟リノベーション工事（建物の更新）

- 既存躯体を維持しながら全ての専有部分を含む建物全体を更新して、実質的な建替えを実現する「一棟リノベーション工事」が技術的に可能になっているが、区分所有者全員の同意が必要であり、事実上困難

▶ 建替えと同等の**多数決による一棟リノベーション工事（建物の更新）**を可能とする制度を創設

【参考】区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組みのイメージと事業手続きの検討

- 区分所有法制の見直しに関する要綱では、**区分所有関係の解消・再生のため様々な制度（決議）を設ける**とされている。
- これを踏まえ、マンション建替円滑化法においても、**新たに設けられる制度（決議）に対応した事業手続きを創設**することを検討。


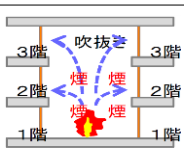



■ 区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み（区分所有法制の見直しに関する要綱）

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

<p><建物敷地売却></p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	
<p><建物取壊し敷地売却></p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	
<p><取壊し></p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	
<p><再建></p> <ul style="list-style-type: none"> 区分所有建物の全部が滅失した場合には、敷地共有者等の議決権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 	
<p><敷地売却></p> <ul style="list-style-type: none"> 区分所有建物の全部が滅失した場合には、敷地共有者等の議決権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 	
<p><建物更新（一棟リノベーション）></p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	
<p><（参考）建替え（区分所有法）></p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	
<p><（参考）マンション敷地売却（マン建法）></p> <ul style="list-style-type: none"> 特定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 	

【参考】区分所有法・被災区分所有法における建替えの決議要件の緩和

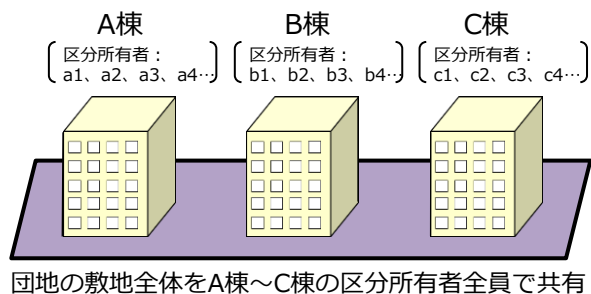
- 区分所有法制の見直しに関する要綱では、マンションを含む区分所有建物について、①耐震性不足、②火災安全性不足、③外壁等剥落危険性、④配管設備腐食等、⑤バリアフリー基準不適合のいずれかの事由が認められる場合には、決議要件を区分所有者及び議決権の各5分の4以上から、各4分の3以上に緩和するとされている。
- また、政令指定災害により区分所有建物の一部が滅失した場合は、決議要件を区分所有者及び議決権の3分の2以上に緩和。

現行法	区分所有法で定める客観的要件に該当する場合		決議要件
区分所有者及び議決権の 5分の4 以上	①耐震性不足 地震に対する安全性に係る建築基準法等の基準に適合していないこと		区分所有者及び議決権の 4分の3 以上
	②火災安全性不足 火災に対する安全性に係る建築基準法等の基準に適合していないこと		
	③外壁等剥落のおそれ 外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剥離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあること		
	④配管設備腐食等 給水、排水その他の配管設備の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあること		
	⑤バリアフリー基準不適合 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずる基準に適合していないこと		
	政令指定災害が発生した場合		決議要件
	政令指定災害によって、区分所有建物の一部が滅失した場合は、決議要件を大幅に緩和。		区分所有者及び議決権の 3分の2 以上

▶ 団地・被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

団地の再生の円滑化

団地関係のイメージ



○ 一部建替え承認決議の要件緩和

- 団地内の一部建物の建替えの際の敷地共有者による建替え承認決議の要件（4分の3）を満たすのは容易でなく、必要な建替えが迅速に行えない
- ▶ 建替え対象の建物について一定の**客観的事由**がある場合には**3分の2に引き下げる**

○ 一括建替え決議の要件緩和

- 団地内建物の一括建替え決議の全体要件（団地全体の5分の4）・各棟要件（棟ごとの3分の2）を満たすのは容易でなく、必要な一括建替えが迅速に行えない

▶ 全体要件の緩和

全ての建物について一定の**客観的事由**がある場合には**全体の4分の3に引き下げる**

▶ 各棟要件の緩和

いずれかの棟で建替えに**反対する者が3分の1を超えない**限り、一括建替えができることとする

○ 団地内建物・敷地の一括売却

- 団地内建物・敷地の一括売却のためには、団地内の区分所有者全員の同意が必要で、事実上困難
- ▶ 一括建替えと同等の**多数決による団地内建物・敷地の一括売却を可能とする制度**を創設

○ 団地内建物が一棟以上滅失した場合における団地の管理の円滑化

- 団地内建物が老朽化等により一棟以上滅失した場合、現行法の下では、集会による意思決定が困難になることも
- ▶ **滅失後も引き続き集會を開くことができる制度**（全棟滅失の場合には敷地売却決議も可能）を創設

被災区分所有建物の再生の円滑化

○ 建替え・建物敷地売却決議等の多数決要件の緩和

- 被災した区分所有建物の建替え決議等の多数決要件は5分の4、変更決議等の多数決要件は4分の3とされ、必要な行為を迅速に行うことができず、早期の復興を阻害するおそれ
- ▶ **多数決割合をいずれも3分の2とする**

○ 被災区分所有法に基づく決議可能期間の延長

- 被災した区分所有建物の建物敷地売却決議・建物取壊し敷地売却決議・取壊し決議の決議可能期間が1年とされているのは短すぎ、準備が困難
- ▶ 決議可能期間を**3年に延長**し、場合によっては**再延長**も可能とする

今後のマンション政策のあり方に関する検討会

検討会の目的

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

開催状況

2022年10月に第1回を開催し、これまで第11回まで開催。2023年8月10日にとりまとめ・公表。

委員等

(委員 ◎：座長)

- ◎ 浅見 泰司 東京大学大学院工学系研究科 教授
- 磐村 信哉 横浜市建築局住宅部住宅地再生担当部長
- 戎 正晴 弁護士
- 江守 芙実 株式会社江守建築設計
- 大谷 太 法務省大臣官房参事官
- 金子 光良 一般社団法人再開発コーディネーター協会
- 鎌野 邦樹 早稲田大学大学院法務研究科 教授
- 神谷 宗宏 京都市都市計画局住宅室住宅政策課企画担当課長
- 【関岡 孝繕】
- 鈴木 良宜 (一社)マンション管理業協会事務局長
- 【広畑 義久 前 (一社)マンション管理業協会専務理事】
- 小林 利之 (公財)マンション管理センター専務理事
- 齊藤 広子 横浜市立大学国際教養学部 教授
- 塩崎 雄 所沢市街づくり計画部街づくり計画担当参事
- 瀬下 義浩 (一社)日本マンション管理士会連合会会長
- 田島 夏与 立教大学経済学部経済政策学科 教授
- 出口 健敬 (一社)不動産協会事務局長代理
- 長瀬 洋裕 東京大学連携研究機構不動産イノベーション研究センター特任研究員
- 中野谷 昌司 (一社)マンション計画修繕施工協会専務理事

- 畑島 義昭 (特非)全国マンション管理組合連合会会長
- 深沢 瞳 国土交通省国土交通政策研究所研究官
- 山口 大助 東京都住宅政策本部民間住宅部マンション課課長
- 【曾根 邦友】
- 山崎 徳仁 (独)住宅金融支援機構マンション・まちづくり支援部長
- 【松村 収】

(関係行政機関)

- 国土交通省不動産・建設経済局土地政策課
- 国土交通省不動産・建設経済局不動産業課
- 国土交通省不動産・建設経済局参事官付
- 国土交通省住宅局住宅経済・法制課
- 国土交通省住宅局市街地建築課

(オブザーバー)

- 日本行政書士会連合会、全国市長会、国土技術政策総合研究所

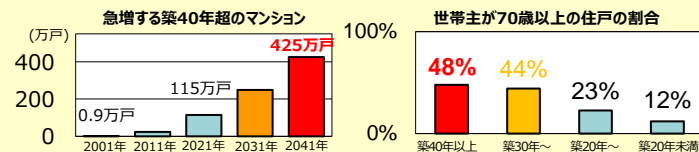
(事務局)

- 国土交通省住宅局参事官(マンション・賃貸住宅担当) 付

今後のマンション政策のあり方に関する検討会 とりまとめの概要

検討会の趣旨

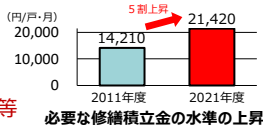
- 我が国で進行するマンションと居住者の両方における高齢化に対応するため、マンションを巡る現状を把握し、課題を幅広く整理した上で、**区分所有法制の見直しの動向も踏まえながら、法制審議会と「車の両輪」として、マンションの管理・修繕、再生のための施策について、総合的に検討を行う。**
- マンションを巡る課題を洗い出した上で、現時点で考えられる政策の方向性をとりまとめ、**マンション政策全般に係る大綱**として位置づける。



管理・修繕に関する現状・課題、施策の方向性

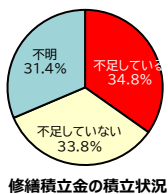
① マンションの長寿命化の推進

- 建替えの困難性を踏まえると、全てのマンションで建替えを行うことは非現実的。マンションの寿命を意識した上で、長寿命化を進める観点からの意思決定を行う環境の整備が必要。
- ⇒ 「マンション長寿命化促進税制」の周知を通じ、意識啓発を図る。
- ⇒ マンションの寿命を見据えた超長期の修繕計画について検討を行う。等



② 適切な修繕工事等の実施

- 「段階増額積立方式」で大幅な積立金の引上げが必要な場合、予定通り引上げできないおそれ。
- ⇒ 適切な修繕積立金の引上げ幅等について検討を行う。等
- 管理組合がよりよい設計コンサルタントを選択することが困難となっている。
- ⇒ 適切な設計コンサルタントを判別しやすくする仕組みについて検討を行う。等
- マンションはいずれは寿命が到来し、周辺への悪影響を防止する観点から、区分所有者の責任と負担によって除却が必要となる場合があるが、管理組合において、解体費用等の確保に係る議論が行われていない。
- ⇒ 解体費用の相場の把握とともに、管理組合による解体費用の確保のあり方について検討を行う。等



③ 管理不全マンションへの対応

- 区分所有者等の所在が十分に把握できず、総会開催や管理費等の徴収に支障が発生。
- ⇒ 区分所有者名簿等の更新の仕組みについて検討を行う。等
- 管理不全マンションに対して助言・指導・勧告を行っても、合意形成ができず是正に至らないおそれ。
- ⇒ 地方公共団体の権限の強化について検討を行う。等

④ 管理組合役員の担い手不足への対応

- 管理会社が管理者となる形式の外部専門家の活用が増加しつつあるが、留意事項等が不明確。
- ⇒ 実態把握を進め、留意事項等をまとめたガイドラインの整備等を行う。等

⑤ 定期借地権マンションの今日的評価

- 定期借地契約の終了後に、継続して建物を使用したい場合等の具体的な対応が不明確。
- ⇒ 契約期間終了後の具体的な対応等について、実務上必要とされるノウハウの整理を行う。等

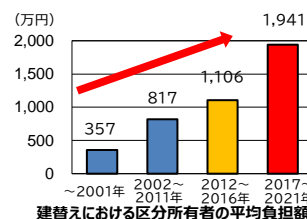
⑥ 大規模マンション特有の課題への対応

- 大規模マンションでは取扱う金額（管理費、修繕積立金）に見合った監査体制となっていない。
- ⇒ 大規模マンションにおける監査のあり方について、専門家の活用を念頭に検討を行う。等

建替え等に関する現状・課題、施策の方向性

① 円滑な建替え事業等に向けた環境整備

- 建替え後のマンションの住戸面積基準（原則、50㎡以上など）が、区分所有者の費用負担の増加につながるなど、建替えの推進にあたっての隘路となっている場合がある。
- ⇒ 世帯人数の変化や地方公共団体の意見等も踏まえ、面積基準の引下げや必要性等について検討を行う。等
- 既存不適格の場合、形態規制（容積率や日影規制など）が制約となって、事業性や合意形成の確保が困難となっている場合がある。
- ⇒ 地方公共団体が行う独自の緩和事例等を収集、横展開を図る。等
- 団地型マンションの再生に向けてこれまで講じてきた施策の活用状況等について検証が必要。
- ⇒ これまでの施策の活用状況、現行の規制や各種ガイドライン・マニュアルの内容を踏まえた行政の運用実態、事業者の建替えニーズ等の把握を進める。等



② 多様なニーズに対応した事業手法

- 余剰容積率の減少や仮移転に伴う引越負担の重さから、非現地での住み替えを行うニーズが増えるとの指摘あり。
- ⇒ 非現地に住み替えを行う区分所有者の負担軽減に向けた検討を行う。等
- 隣接地や底地の権利者が事業に協力が得られない場合、建替え事業が進捗しない場合がある。
- ⇒ 隣接地や底地の権利者が建替え事業に参加しやすい方策について検討を行う。等
- 法制審議会で検討している区分所有建物の再生、区分所有関係の解消に関する新たな仕組みに対応した事業手続きがなく、安定的な事業遂行の支障となるおそれ。
- ⇒ 必要な事業手続きの整備に向けた検討を行う。等

③ 自主建替えの円滑化

- デベロッパー等が参加しない建替えの実施にあたり、管理組合や区分所有者が主体性をもって事業を実施するためのノウハウが未整理。
- ⇒ 自主建替えにおける実態把握や金融支援、専門家活用のあり方に関する検討を踏まえ、マニュアルの整備等を進める。等

今後の対応

- 検討方針が明らかになった事項については、今後、標準管理規約や管理計画認定基準、ガイドラインの見直しなど、施策の具体化に向けた検討を開始。
- とりまとめについて、関係者（マンション居住者、管理者、修繕工事会社及び設計コンサルタントの従業員、マンション管理士などの専門家、地方公共団体の職員等）の関心を引き起こす視点から、国土交通省HPで公開した上で、広く意見募集を行う。

マンション法の見直し

- 区分所有法制の見直しに関する要綱では、**区分所有建物の管理に特化した、裁判所の関与による財産管理制度**や、**区分所有関係の解消・再生のため様々な制度（決議）を設ける**とされている。
- これを踏まえ、今後、**マンション管理適正化法、マンション建替円滑化法の見直し**について具体的に検討を進める。

マンション管理適正化法の見直し

以下を含む事項について、具体的に検討を進める。

- **管理不全マンションへの対応の強化**
 - ✓ マンションにおける管理不全状態の是正等のため、地方公共団体が助言・指導、勧告を行っても、必ずしもマンションにおける合意形成ができるわけではなく、是正に至らない。
 - 管理不全マンションの是正に向けた地方公共団体の権限強化のための方策（※）等について検討
 - ※ **区分所有法制の見直しにおいて設けられる見通しの財産管理制度について、地方公共団体による申立ての特例**を設けることを含む。

マンション建替円滑化法の見直し

以下を含む事項について、具体的に検討を進める。

- **区分所有法の見直しに応じた事業手続の整備**
 - ✓ 区分所有関係の解消・再生のための新たな決議（建物敷地売却決議、建物取壊し決議、建物更新（一棟リノベーション）決議など）に対応した事業手続がなければ、安定的な事業遂行の支障となるおそれがある。
 - 区分所有法改正により多数決で決議が可能となる再生類型について、**組合設立や権利変換手続などの事業手続**を設けること等について検討

外部専門家等の活用のあり方に関するWG

WGの目的

- 近年、管理業者が管理者となるケースが増加している現状を踏まえ、「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（2023年8月）」にもとづき、こうした管理形態における留意事項を示したガイドラインの整備に向けた検討等を行うことを目的とする。

検討会の位置づけ・開催方針

- WGは、今後のマンション政策のあり方に関する検討会の下に設けるもの。
- 各回は、公開（傍聴可能）で行う（会議資料は当日、議事要旨は後日HPで掲載）。オンラインと対面開催のハイブリット方式で開催。

WG委員等

〈WG委員〉

座長 鎌野 邦樹 早稲田大学大学院法務研究科 教授
委員 伊藤 智恵子 NPO法人全国マンション管理組合連合会
戒 正晴 弁護士・明治学院大学法学部客員 教授
香川 希理 弁護士
小西 英輔 (一社) マンション管理業協会専門委員
齊藤 広子 横浜市立大学国際教養学部 教授
瀬下 義浩 (一社) 日本マンション管理士会連合会
出口 健敬 (一社) 不動産協会事務局長代理

〈オブザーバー〉

(一社) マンション計画修繕施工協会
(公財) マンション管理センター
法務省民事局

〈事務局〉

国土交通省不動産・建設経済局参事官付
国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）付

スケジュール

2023年 10月26日 第1回 論点の提示、今後の進め方
11月17日 第2回 各論点に関する検討
12月26日 第3回 各論点の今後の方向性について
2024年 1月26日 第4回 ガイドラインの文言案について
3月26日 第5回 ガイドライン（案）のとりまとめ

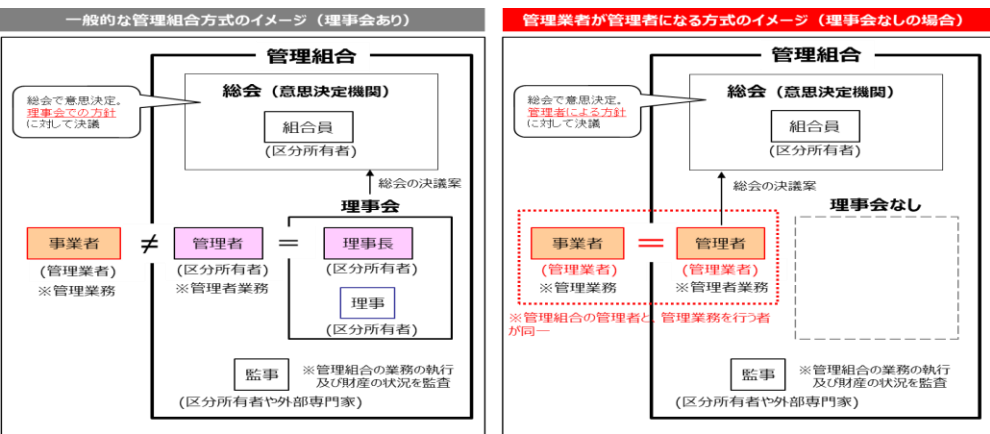
主な論点

- ① 既存マンションにおける導入プロセス
- ② 新築マンションにおける説明
- ③ 管理のあり方（管理者権限、区分所有者の役割等）
- ④ 通帳・印鑑の望ましい保管のあり方
- ⑤ 終了する場合のプロセス
- ⑥ 日常の管理での利益相反取引における情報開示のあり方等
- ⑦ 大規模修繕工事等におけるプロセス等
- ⑧ 監事の設置と監査のあり方

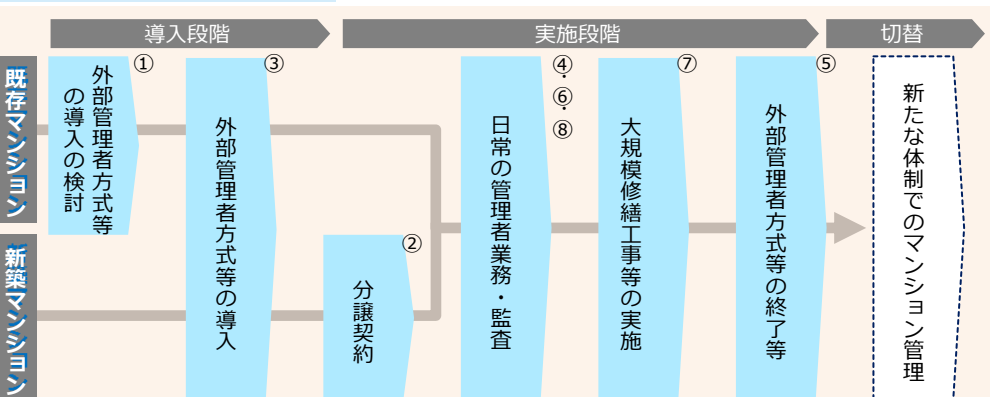
マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドラインの概要

- 「外部専門家の活用ガイドライン（平成29年6月）」を再構成し、令和6年6月、「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」として制定。
- ガイドライン制定のため、令和5年10月から令和6年3月まで、外部専門家等の活用のあり方に関するワーキンググループを開催。マンション管理業者が管理者に就任するケースが見られるようになってきている現状を踏まえ、区分所有者以外の者が管理者に就任する方式について「外部管理者方式」（このうち、管理業者が管理者に就任する場合を「管理業者管理者方式」と定義したうえ、外部管理者方式等においても、マンションの管理の主体は区分所有者から構成される管理組合であることを前提に、区分所有者がその責務を果たすべきことを確認するとともに、外部管理者方式等における留意事項を整理。
- 第2章においてマンション管理士等の外部専門家が管理者に就任する場合等について、第3章において管理業者管理者方式について整理。

外部管理者方式の概要



各段階における論点



現行ガイドラインからの拡充内容

現行ガイドライン	今回の改訂による拡充
<p>(新設) 現行ガイドラインでは、投資型マンションやリゾートマンションについて念頭においておらず。</p>	<p>第1章 本ガイドラインについて（目的・構成等）マンションの管理の主体が管理組合であること 投資用マンションやリゾートマンションについても、本ガイドラインが参考となること等について規定</p>
<p>外部専門家※を活用する場合における留意事項 ※マンション管理士等</p>	<p>第2章 外部専門家による外部管理者方式等における留意事項</p>
<p>(新設) 現行ガイドラインでは、管理業者が自ら管理者に就任するケースを想定しておらず、規定なし</p>	<p>第3章 マンション管理業者による外部管理者方式（管理業者管理者方式）における留意事項</p>

マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン第3章の概要

- 第3章では、マンション管理業者による外部管理者方式（管理業者管理者方式）の適正な運営を担保し、管理組合に不利益が生じることを防ぐ観点から、管理業者管理者方式において留意すべき事項や望ましい体制について規定。

ガイドライン第3章の概要

論点
No.

① 既存マンションにおいて管理業者管理者方式を導入する場合のプロセス

- 管理業者管理者方式を導入する場合、管理組合の運営に大きな影響を与え得るため、管理業者は、説明会などの場において、少なくとも③～⑧に関する事項について区分所有者に対し説明することが望ましい。

論点
No.

⑤ 管理業者が管理者の地位を離れる場合のプロセス

- 規約には、管理者の固有名詞を記載しないことが望ましい。
- 管理者の退任が決まった後の新管理体制への移行手続は、監事が担うことが望ましい。
- 具体的には新規規約の調整、新管理者の選任を議案とする臨時総会の招集通知を、旧管理者の退任決定日から1か月（より長くすることも考えられる）以内を目途に発出し、新管理体制を整備することが望ましい。

② 新築マンションにおいて管理業者管理者方式が導入される場合の説明のあり方

- 管理業者管理者方式を採用する場合、購入希望者が購入時点までに検討を行うことが必要となるため、分譲業者は、少なくとも③～⑧に関する事項について購入希望者に対し情報提供することが望ましい。
- 必要に応じて（購入希望者から質問を受け、分譲業者では必要十分な情報提供が困難な場合など）、管理業者から購入希望者に対して直接説明を行うことが望ましい。

⑥ 日常の管理での利益相反取引等におけるプロセスや区分所有者に対する情報開示のあり方

- 総会で承認を得た金額以上の支出を伴う取引や、自己取引及びグループ会社との取引等については、総会において承認を得る必要がある。
- グループ会社の定義について、管理業者の親会社、子会社、関連会社、管理業者を関連会社とする会社を総称したものと整理。

③ 管理組合運営のあり方（管理者権限の範囲等）

- 管理者業務と管理業務の委託契約書は別々に分けるべき。
 - 管理者業務と管理業務の担当者を分けるべき。
 - 管理者の任期は原則1年程度とすることが望ましい。
 - 区分所有者の意思反映のための環境整備（例として、管理評議会といった区分所有者から構成される組織の設置、管理者がアンケートにより区分所有者の意見を集約する環境の整備等）が必要。
 - 議決権行使は、管理者や外部専門家である監事への議決権付与（委任状交付）ではなく、出席又は議決権行使書によることが望ましい。
- ※その他、欠格条項、総会決議事項、管理者の権限等規定。

⑦ 大規模修繕工事におけるプロセスや区分所有者に対する情報開示のあり方

- 大規模修繕工事は、修繕委員会（区分所有者及び監事から構成）を設置し、これを主体として検討することが望ましい。
- ※例外的に、小規模マンションであり、かつ修繕委員会の設置に向け適切な募集期間を確保し、公平な立候補機会を確保したものの、候補者を確保できなかったときは、
- ①設計コンサルタントやマンション管理士等の利用について検討したうえ、
 - ②大規模修繕工事の過程について、区分所有者に対する透明性を確保するための措置を講じると共に、監事に対する定期報告を充実させる場合に、修繕委員会を設置しないことも考えられる。

④ 管理業者管理者方式における通帳・印鑑の望ましい保管のあり方

- 管理組合財産を管理する預金口座は、管理組合に帰属する財産であることが一見して明らかとなる名義とするべき。
- 通帳と印鑑等の同一主体による保管を避けるため、管理組合財産を管理する口座の印鑑等は監事が保管することが望ましい。

⑧ 監事の設置と監査のあり方

- 監事のうち少なくとも1名は外部専門家から選任し、加えて、区分所有者からも監事を選任することが望ましい。
- ※例外的に、小規模マンションであり、かつ経済的な理由等により外部専門家を選任しないこともやむを得ないと考えられるときは、
- ①区分所有者に対する定期的な報告（月1回程度）が実施され、
 - ②区分所有者の意思を反映する仕組みが整備されている場合に、区分所有者からのみ監事を選任することも考えられる。

標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関するWG

WGの目的

- マンションを巡る建物と居住者の「2つの老い」の進行等に伴う各種課題に対応していくため、「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（2023年8月）」にもとづき、標準管理規約の見直しや、管理計画認定制度のあり方について検討等を行うことを目的とする。

検討会の位置づけ・開催方針

- WGは、今後のマンション政策のあり方に関する検討会の下に設けるもの。
- 各回は、公開（傍聴可能）で行う（議事要旨、会議資料も当日、HPで掲載）。オンラインと対面開催のハイブリット方式で開催。

スケジュール

- | | | | |
|-------|--------|-----|----------------------|
| 2023年 | 10月30日 | 第1回 | 論点の提示、今後の進め方 |
| | 11月30日 | 第2回 | 規約案の検討 |
| | 12月25日 | 第3回 | 規約案の検討 |
| 2024年 | 1月31日 | 第4回 | 規約案の提示、基準について |
| | 2月27日 | 第5回 | 基準について |
| | 3月26日 | 第6回 | 規約最終案
認定制度の今後の方向性 |

WG委員等

〈WG委員〉

座長	齊藤 広子	横浜市立大学国際教養学部 教授
委員	戎 正晴	弁護士
	江守 芙実	(公財) 日本建築家協会 (株式会社江守建築設計)
	鎌野 邦樹	早稲田大学大学院法務研究科 教授
	久保 依子	(一社) マンション管理業協会 専門委員
	櫻井 雅彦	東京都住宅政策本部民間住宅部マンション課 マンション施策推進担当課長
	佐藤 元	弁護士・横浜市立大学大学院都市社会文化 研究科 客員准教授
	塩崎 雄	所沢市街づくり計画部街づくり計画担当参事
	瀬下 義浩	(一社) 日本マンション管理士会連合会 会長
	武田 知士	堺市建築都市局住宅部住宅施策推進課長
	出口 健敬	(一社) 不動産協会 事務局長代理
	中野谷 昌司	(一社) マンション計画修繕施工協会 専務理事
	藤木 賢和	NPO法人全国マンション管理組合連合会
	藤木 亮介	明海大学不動産学部 准教授
	山根 浩司	(公財) マンション管理センター 執行理事

〈オブザーバー〉

法務省民事局
国土交通省不動産・建設経済局参事官付

〈事務局〉

国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）付

マンション標準管理規約 主な見直し事項

- マンションを巡る建物と居住者の「2つの老い」の進行等に伴う各種課題に対応していくため、「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）」にもとづき、標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関するワーキンググループを開催。
- 改正マンション標準管理規約については、マンション関係者との調整を踏まえ、令和6年6月に公表。

背景・テーマ		関係条項	検討の方向性
所在不明等への対応	組合員名簿等の作成・更新の仕組み	§ 19 § 31 § 64	<ul style="list-style-type: none"> ● 区分所有者の住所変更があった場合等における連絡先の把握方法が定められておらず、管理組合の運営に支障が発生するおそれがある。 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 組合員の住所等が変更になった場合の届出及び組合員名簿の更新について規定 ➢ 賃借人に関する情報の届出及び居住者名簿の作成・更新について規定
	所在等が判明しない区分所有者への対応	§ 54①	<ul style="list-style-type: none"> ● 所在等不明区分所有者の探索に要した費用を原因者に請求する仕組みがなく、管理組合の負担となっている <ul style="list-style-type: none"> ➢ 所在等不明区分所有者の探索にあたり管理組合が支出した費用も原因者に請求できる旨を規定
管理情報の開示	修繕積立金の変更予定等の見える化	§ 48コメント	<ul style="list-style-type: none"> ● 修繕積立金の値上げを合意するためには修繕積立金が計画通り積み立てられているかを区分所有者が把握する必要があるが、把握しやすい環境となっていない <ul style="list-style-type: none"> ➢ 総会において修繕積立金の過不足や変更予定について区分所有者へ周知することが望ましい旨を追加 ● 修繕積立金の変更予定額については開示情報となっておらず、マンションの購入希望者が修繕積立金の変更予定を把握しやすい環境となっていない <ul style="list-style-type: none"> ➢ 修繕積立金の変更予定額等を別添4に位置付け
	管理に関する図書の保管の推進	§ 53 § 32コメント	<ul style="list-style-type: none"> ● 保管・閲覧資料に総会資料が含まれておらず、総会議事録だけではどのような検討がなされたのか詳細を把握することが困難 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 総会資料等の保管及び閲覧について規定
社会情勢の変化	EV用充電設備の設置の推進	§ 15コメント § 47コメント 別添4	<ul style="list-style-type: none"> ● 「規制改革実施計画(2023年6月閣議決定)」において、EV用充電設備設置の推進のため、標準管理規約の記載の充実化を行うことが決定 <ul style="list-style-type: none"> ➢ EV用充電設備を設置する際の留意点や決議要件の考え方を記載 ➢ 別添4(管理情報提供様式に記載のある項目例)にEV用充電設備の有無等を位置づけ
	宅配ボックスの設置に係る決議要件の明確化	§ 47コメント	<ul style="list-style-type: none"> ● 「物流革新に向けた政策パッケージ(2023年6月関係閣僚会議決定)」において、マンションにおける宅配ボックスの設置、置き配が進む取組を推進する旨が位置づけ <ul style="list-style-type: none"> ➢ 置き配を可能とする使用細則例のあり方について検討 ➢ 宅配ボックスを設置する際の決議要件の考え方を記載

管理計画認定制度のあり方について

- 国土交通省における管理計画認定制度の検討の方向性を示す「とりまとめ」を周知するとともに、引き続き以下検討を進める。

1. 管理計画認定制度の更なる普及・推進に向けて

- 地方公共団体による管理計画認定制度の周知等の取組への支援措置について検討を行うとともに、優良な取組については横展開を図る。
- 管理業者、マンション管理士等の関係団体に対して、管理計画認定制度の周知等の取組の協力を要請していくとともに、関係団体による制度の周知に係る取組への支援措置について検討を行う。
- 管理計画認定マンションに対するインセンティブの充実に向けて、更なる支援措置について検討を行う。また、保険制度や民間金融機関による融資制度においても認定マンションの管理水準が評価されるよう呼びかけを行う。

2. 管理計画認定基準の見直しのあり方

- 修繕積立金の安定的な確保に関して、
 - 均等積立方式について、望ましい積立方式として引き続き周知を図るとともに、均等積立方式であっても、近年の工事費高騰等の状況を踏まえ、必要に応じて修繕積立金の引上げを行う必要がある旨を周知する。
 - 段階増額積立方式について、築年数の経過に応じて必要な修繕積立金の増加や区分所有者による負担の困難化を踏まえ、早期の引上げが望ましい旨を周知する。あわせて、「段階増額積立方式における適切な引上げの考え方」を（別紙）のとおり示す。
- マンションにおける防災対策に関して、
 - 平時から管理組合や区分所有者において取組を進めるべき防災対策として、①防災マニュアルの作成・周知、②防災訓練の実施、③防災情報の収集・周知、④防災用名簿の作成、⑤防災物資等の備蓄、⑥防災組織の結成の取組の推進を進めていく。
- 管理計画認定基準への反映の時期について、
 - 「段階増額積立方式における適切な引上げの考え方」や「平時から管理組合や区分所有者において取組を進めるべき防災対策」については、まずは、関係団体、管理組合、区分所有者、地方公共団体等に広く周知を行い、その後、取組状況等を踏まえて、将来的に管理計画認定基準に反映することを検討する。この際、外部管理者方式に関する基準についても検討を行う。

3. 管理計画認定制度の今後の方向性

- マンションの適切な管理を担保するため、新築分譲時点から適切な管理体制を確保していく方策や、その体制や管理運営開始後の管理水準を将来にわたって継続して維持・向上していく方策について、マンション管理適正化法のあり方の検討を進める。
- 地方公共団体による地域のマンションの管理情報を把握していく体制の整備について、マンション管理適正化法のあり方の検討を進める。
- 管理計画認定を取得したマンションの情報が区分所有者や購入希望者等に対してより届きやすくすることを目的に、マンションの内外に情報発信する方策について、マンション管理適正化法のあり方の検討を進めるとともに、令和6年中に、不動産ポータルサイトへの認定情報の掲載に向けた検討を進める。

段階増額積立方式における適切な引上げの考え方

■ [段階増額積立方式における適切な引上げの考え方]

- ・ 段階増額積立方式における月あたりの徴収金額は、均等積立方式とした場合の月あたりの金額を基準額とした場合、計画の初期額は基準額の0.6倍以上、計画の最終額は基準額の1.1倍以内とする。

■ 具体的な計算方法

$$0.6 \times D \leq E \text{ かつ } 1.1 \times D \geq F$$

※ 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(m²)

C: 長期修繕計画の計画期間(月)

D: 計画期間全体における月あたりの修繕積立金の平均額 = $A \div B \div C$ (円/m²・月)

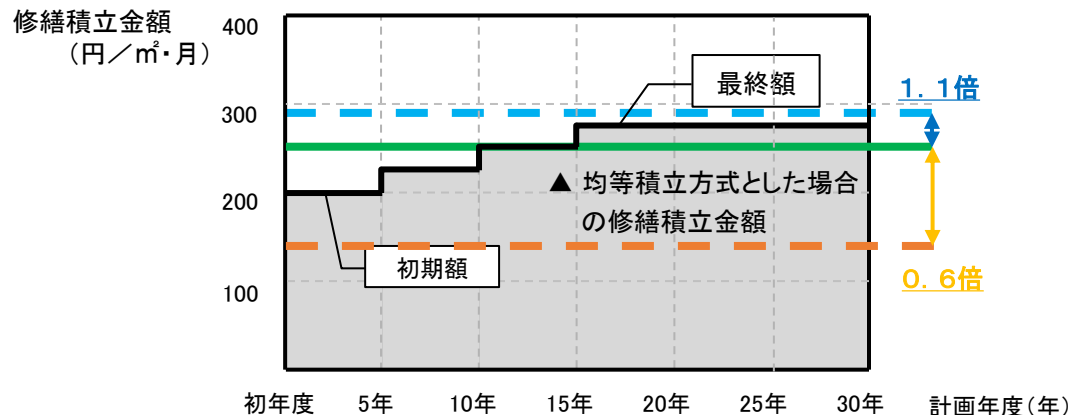
E: 計画期間全体における月あたりの修繕積立金の最低額(円/m²・月)

F: 計画期間全体における月あたりの修繕積立金の最高額(円/m²・月)

■ 留意事項

- ・ 「段階増額積立方式における適切な引上げの考え方」については、実現性をもった引上げにより、修繕積立金の早期の引上げを完了し、均等積立方式へ誘導することを目的とするものであり、例えば、工事費高騰等の状況を踏まえた長期修繕計画の見直しにあたって、管理適正化のために現在の修繕積立金額の額を大幅に引上げる等を制限するものではない。

■ 段階増額積立方式における適切な引上げの考え方(イメージ)]



※ 左記は、段階増額積立方式において、計画初年度から5年ごとに3回の引上げを行う場合を一例として図示したものであり、具体的な引上げ計画は、個々のマンションに応じて異なる。

【参考】各ワーキンググループのとりまとめを踏まえて改訂したガイドライン等

外部専門家等の活用のあり方に関するWG

- マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン（平成29年6月、令和6年6月改訂）

標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関するWG

<マンション標準管理規約>

- マンション標準管理規約（単棟型、団地型、複合用途型）（令和6年6月7日最終改正）

<マンション管理に関する各種ガイドライン等>

- 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン、長期修繕計画作成ガイドラインコメント（平成20年6月、令和6年6月改訂）
- 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6年6月改訂）
- 置き配に関する使用細則を定める際のポイント（令和6年6月7日）

※あり方検討会のとりまとめを踏まえて、以下のガイドラインについても改訂

- 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6年6月改訂）

4. その他

相談窓口(マンション管理計画認定制度の無料相談)

相談者

マンション
管理組合の
役員・組合員

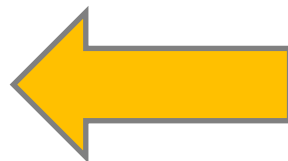
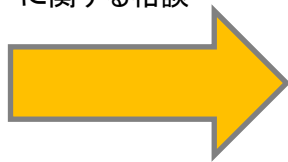
マンション
購入予定者

マンション
管理会社

マンション
分譲会社

など

管理計画認定制度等
に関する相談



専門的知識を有する
マンション管理士が
電話で回答

マンション管理計画認定制度相談ダイヤル

(一社)日本マンション管理士会連合会

電話番号 : 03-5801-0858

受付時間 : 月曜から土曜 午前10時～午後5時
(祝日、年末年始を除く)

ホームページ : <https://www.nikkanren.org/>

相談内容 : マンション管理計画認定制度をはじめ
改正マンション適正化法全般

電話対応者 : 原則として相談者の地元の都道府県
マンション管理士の相談員(※)

※講習受講等の要件を満たすマンション管理士が対応します。
一部の地域では、全国8ブロックの拠点マンション管理士会の
相談員が対応します。簡易な相談には日管連事務局が対応します。

相談内容の例

- 管理計画認定制度について
- 申請手続きについて
- 認定のインセンティブについて
- 長期修繕計画・修繕積立金の見直しの要点(ガイドライン準拠)について
- 認定の基準について
- 申請手数料について
- 管理規約の見直しの要点(標準管理規約準拠)について

※上記の他、改正マンション管理適正化法全般に関する相談を受け付けております。

相談窓口の設置 住まいるダイヤルによる相談サービス



マンションの建替え・
マンション敷地売却で困った!
どうしたらいいの?



専門家による相談体制が
できました。
お気軽にご相談ください。

平成26年12月1日からサービス開始

電話
相談

安心して利用できる相談窓口です。

住まいるダイヤルは、国土交通大臣から指定を受けた住宅専門の相談窓口〔(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター〕です。

一級建築士の相談員がお答えします。

一級建築士の資格を持ち、住宅に関する広い知識を備えた相談員が、専門的な見地からアドバイスします。マンションの建替えやマンション敷地売却等についてのご相談にもお答えします。

※相談内容に応じて専門の機関をご紹介させていただく場合もあります。



住まいる
ダイヤル

0570-016-100

受付時間 10:00～17:00 (土、日、祝休日、年末年始を除く)

ナビダイヤルの通話料がかかります。固定電話であれば、全国どこからでも3分8.5円(税別)で通話することができます。PHSや一部のIP電話からはつながりませんので、その場合は03-3556-5147におかけください。



**マンションの建替えやマンション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が必要な場合**

専門家
相談

弁護士・建築士による無料の対面相談です。

平成27年1月からサービス開始

各都道府県にある弁護士会^{*}で行います。 ※体制が整った弁護士会から順次実施

【ご利用いただける方】

マンションの建替えやマンション敷地売却等に関係する区分所有者、借家人等の方。

※デベロッパー等事業者の方はご利用いただけません。

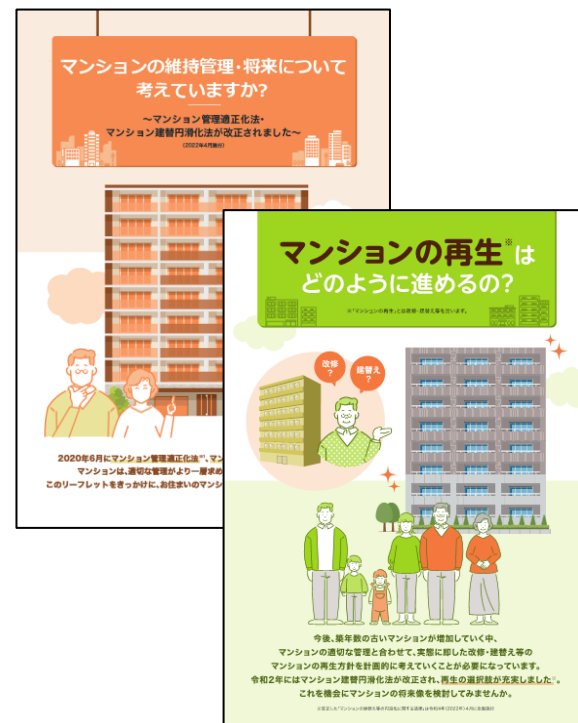
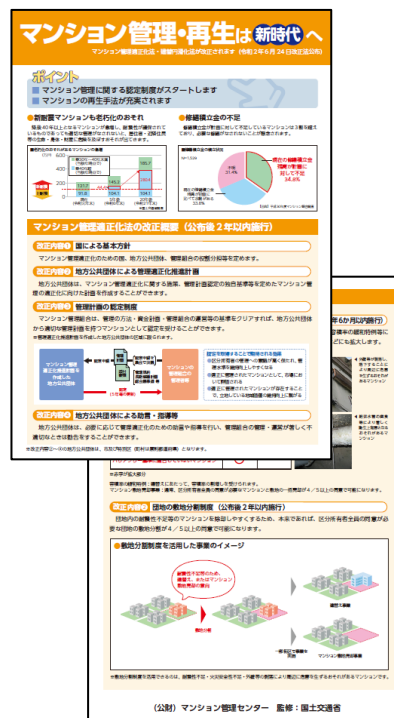
まずは住まいるダイヤルにお電話ください。

周知について(ポータルサイト、パンフレットのご紹介)

＜ポータルサイト＞



＜パンフレット等＞



説明動画

VIDEO

関連法令の改正



マンションの現状と課題

資料をダウンロード



マンション管理適正化法の改正概要

資料をダウンロード



マンション建替円滑化法の改正概要

資料をダウンロード

法改正パンフレット等

法改正概要についてわかりやすく示したパンフレット及び管理組合向けのリーフレットです。

下記のポータルサイトからもダウンロードが可能です。

マンション管理・再生ポータルサイト

(<https://2021mansionkan-web.com/>)

国土交通省担当官による説明動画の視聴等が可能です。今後、更なる充実を図っていく予定です。

【QRコード】



ご視聴ありがとうございました

マンション政策に関する最新情報は、国土交通省のWEBサイトに掲載しております。

国土交通省 マンション政策

検索