

# マンションの適正管理及び再生に関する 現行の政策とこれまでの主な取り組み

## 住生活基本計画（全国計画）（令和3年3月19日閣議決定）（抄）

第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針並びに目標及びその達成のために必要な基本的な施策

目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

(2) 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生（建替え・マンション敷地売却）の円滑化

(基本的な施策)

○ マンションの適正管理や老朽化に関する基準の策定等により、地方公共団体による管理計画認定制度を定着させ、マンション管理の適正化や長寿命化、再生の円滑化を推進

(成果指標)

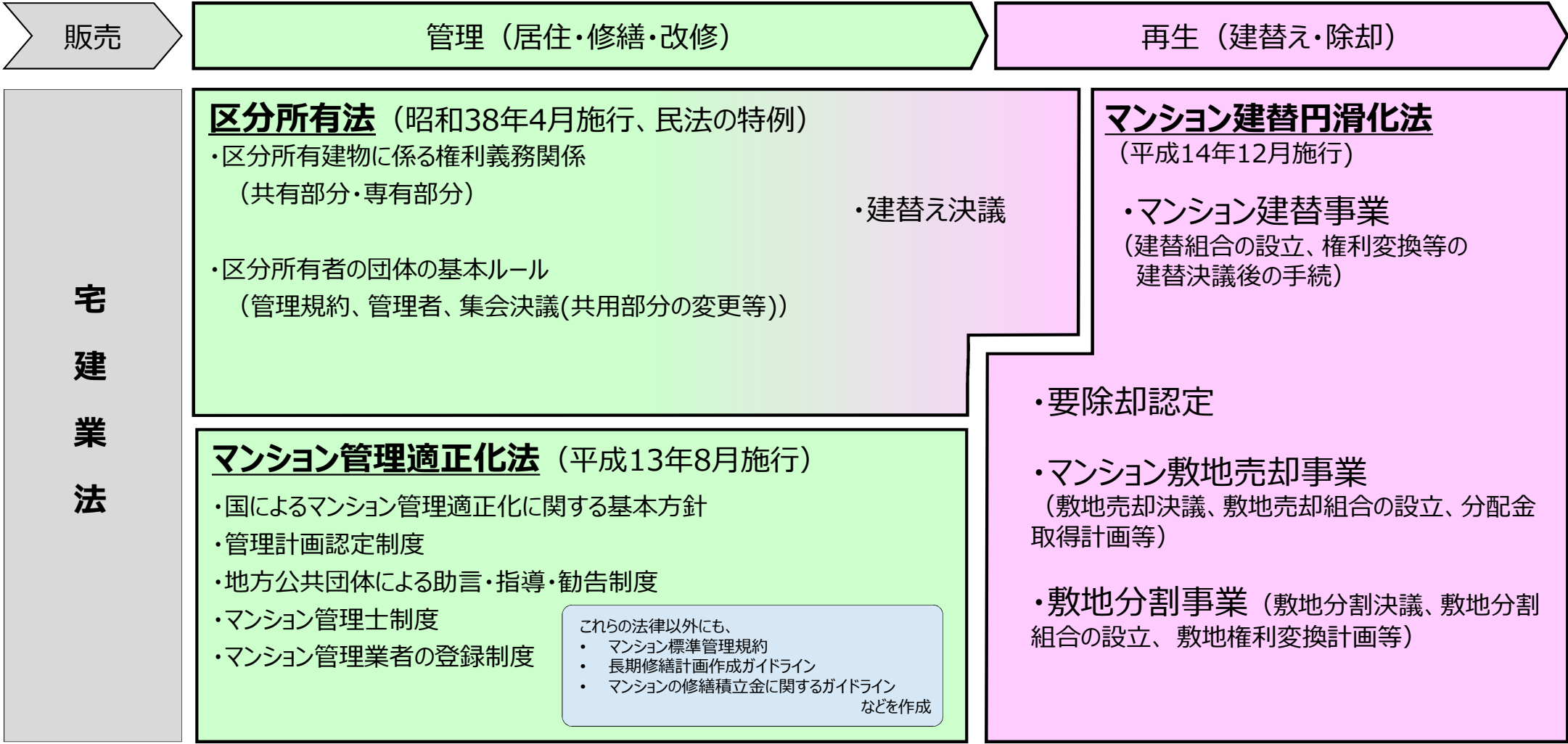
- 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合  
54%（平成30）→75%（令和12）

(観測・実況指標)

- 全国のマンションストック数に占めるマンション管理適正化推進計画を作成した市区等のマンションストック数の割合  
R4.4以降把握
- 新築で30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分譲マンション管理組合の割合  
64.5%（H25）→43.3%（H30）
- マンションの建替え等の件数（昭和50年からの累計）  
250件（H26）→348件（R元年）

# 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マンション法に規定

# マンション管理適正化法の概要(平成12年12月成立、平成13年8月施行)

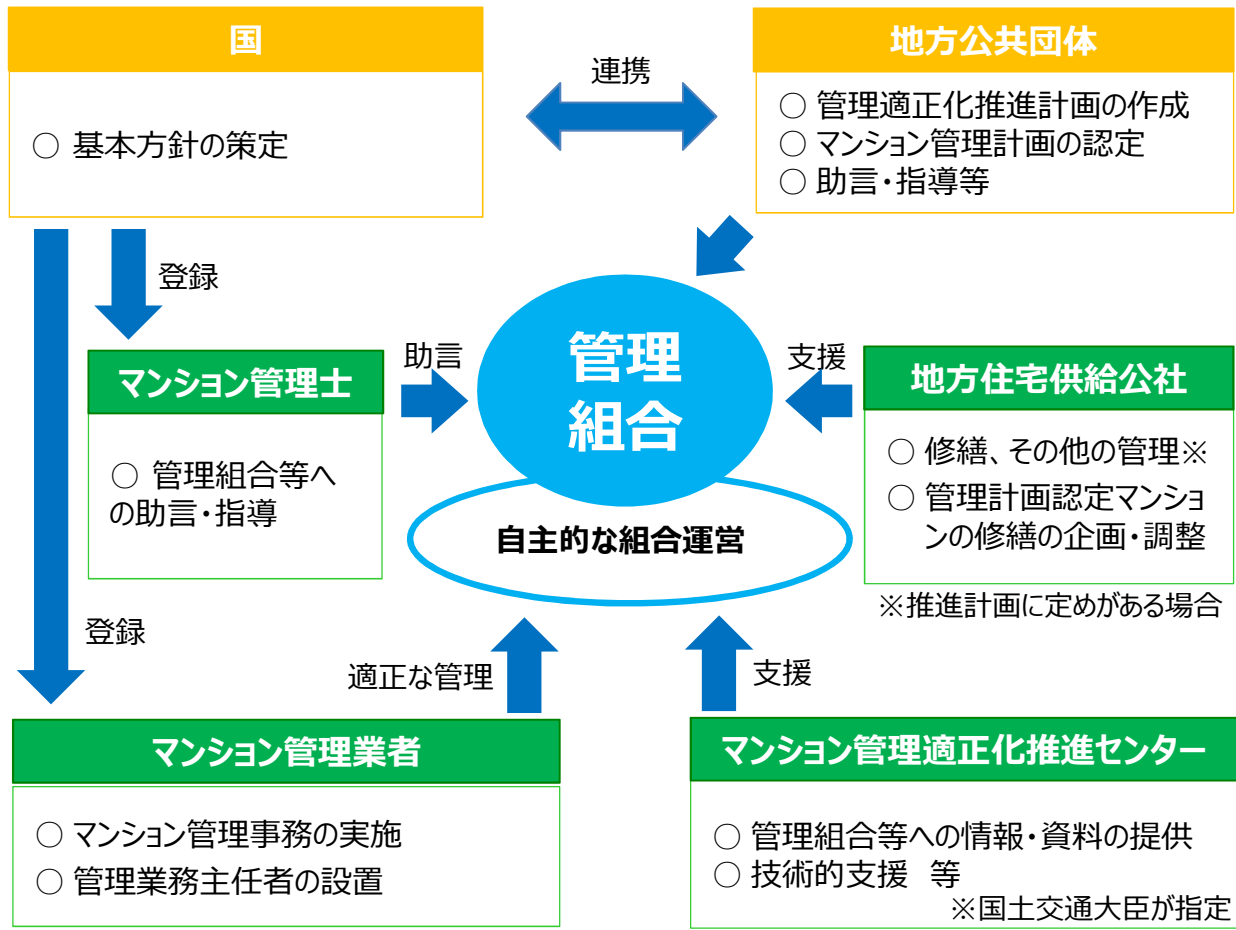
## 目的

- 土地利用の高度化の進展その他国民生活を取り巻く環境の変化に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大。
- マンションの管理の適正化を推進するための各種措置を講じ、マンションにおける良好な居住環境の確保を図る。

## 主な概要

- ✓ 国によるマンションの管理の適正化に関する基本方針
- ✓ 地方公共団体による管理適正化の推進(推進計画作成、管理計画認定、助言・指導等)
- ✓ 管理組合等による自主的な適正管理への努力義務規定
- ✓ マンション管理士制度
- ✓ マンション管理業者の登録制度
- ✓ マンション管理適正化推進センターの指定

### <各主体の主な役割>



# マンション建替円滑化法の概要(平成14年6月成立、同年12月施行)

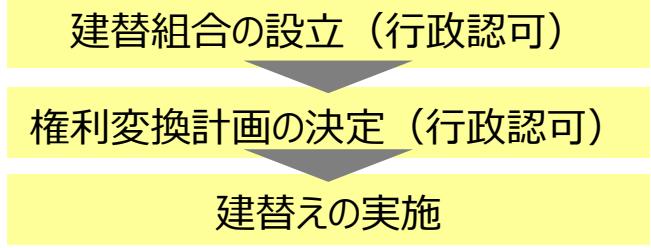
## 目的

- マンションにおける良好な居住環境の確保、地震によるマンションの倒壊や老朽化したマンションの損壊等の被害から国民の生命、身体及び財産を保護するための事業制度及び特例措置について定めたもの。

## 主な概要

### マンション建替事業

- 区分所有法に基づく建替え決議後に、法人格を持つマンション建替組合を設立し、組合が主体となって権利変換手法により、建替えを実施。
- 行政の認可手続き等により、建替え事業の公平性・确实性を確保。



## 除却の必要性があるマンションへの特例

- 要除却認定制度
  - 特定行政庁は、マンションの管理者等からの申請に基づき、当該マンションが国土交通大臣が定める基準（耐震性、火災安全性、外壁等の剥落危険性、配管設備の劣化に伴う衛生上の有害性、バリアフリー性の観点から定めた基準）に該当すると認められるときは、「除却が必要なマンション」として認定を行う。
  - 認定を受けたマンションについては、その建替えを行うにあたり、特定行政庁の許可を受けたうえで建替え後に建設されるマンションの容積率を緩和することが可能。
- 特定要除却認定
  - 上記の基準のうち、耐震性、火災安全性、外壁等の剥落危険性に関する基準に該当するものとして認定を受けたマンションについては、以下の事業が可能。

**マンション敷地売却事業**

... マンションと敷地を一括でデベロッパーに売却。  
マンションの除却や代替建築物の提供等は買い受けたデベロッパーが実施。

**敷地分割事業**

... 団地建物所有者で共有されている団地型マンションの敷地を分割。  
分割後はマンション建替事業やマンション敷地売却事業を実施。

# 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  
昭和58年  
平成6年  
平成12年  
平成14年  
平成15年  
平成16年  
平成20年  
平成25年  
平成26年  
平成27年  
平成28年  
平成29年  
平成30年  
令和2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)

### ● 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)

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)

## 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)

### ● 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)

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)

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

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)

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)

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)

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)

## マンションの建替え等 ※マンション建替法

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)  
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

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)

● マンション建替法 改正  
(売却制度、容積率の緩和特例など)

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)

● マンション建替法施行規則等 改正  
(複数棟型マンション敷地売却制度)

マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律(令和2年成立・令和4年全面施行)

# マンションの管理の適正化の推進に関する法律及び マンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律

## 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

マンション管理適正化法の改正

### 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

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



(建物の傷みが著しく外壁の剥落等が生じた事例)



要除却認定マンション

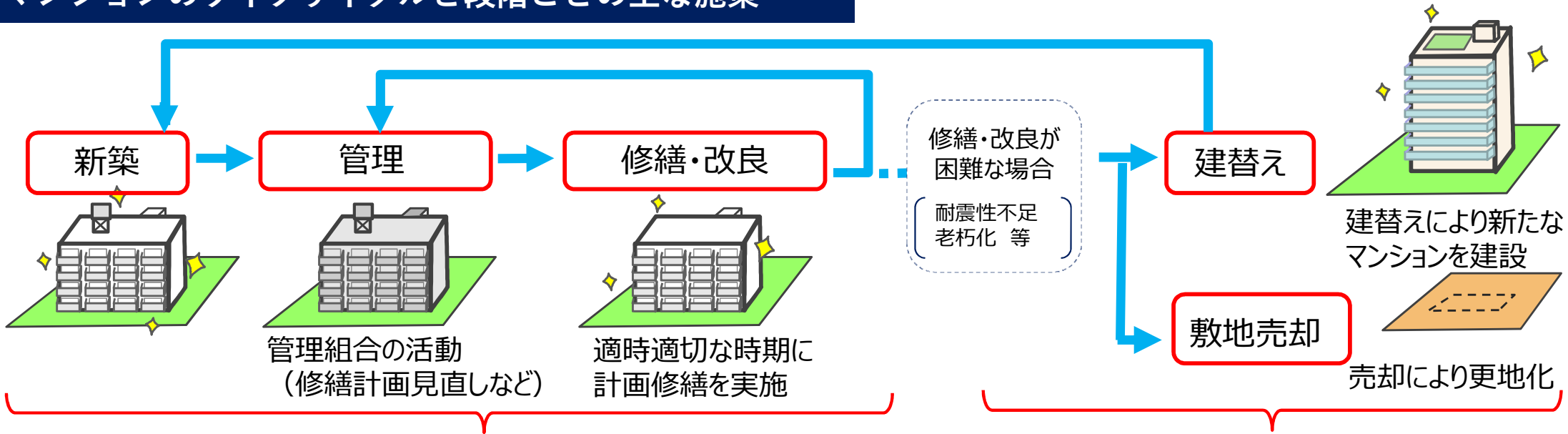
敷地分割により要除却認定マンションの売却・建替えを円滑化

マンション建替円滑化法の改正

# マンション政策の方向性

- 適正な管理・修繕の推進を通じ、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

- 長期修繕計画ガイドライン
- 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

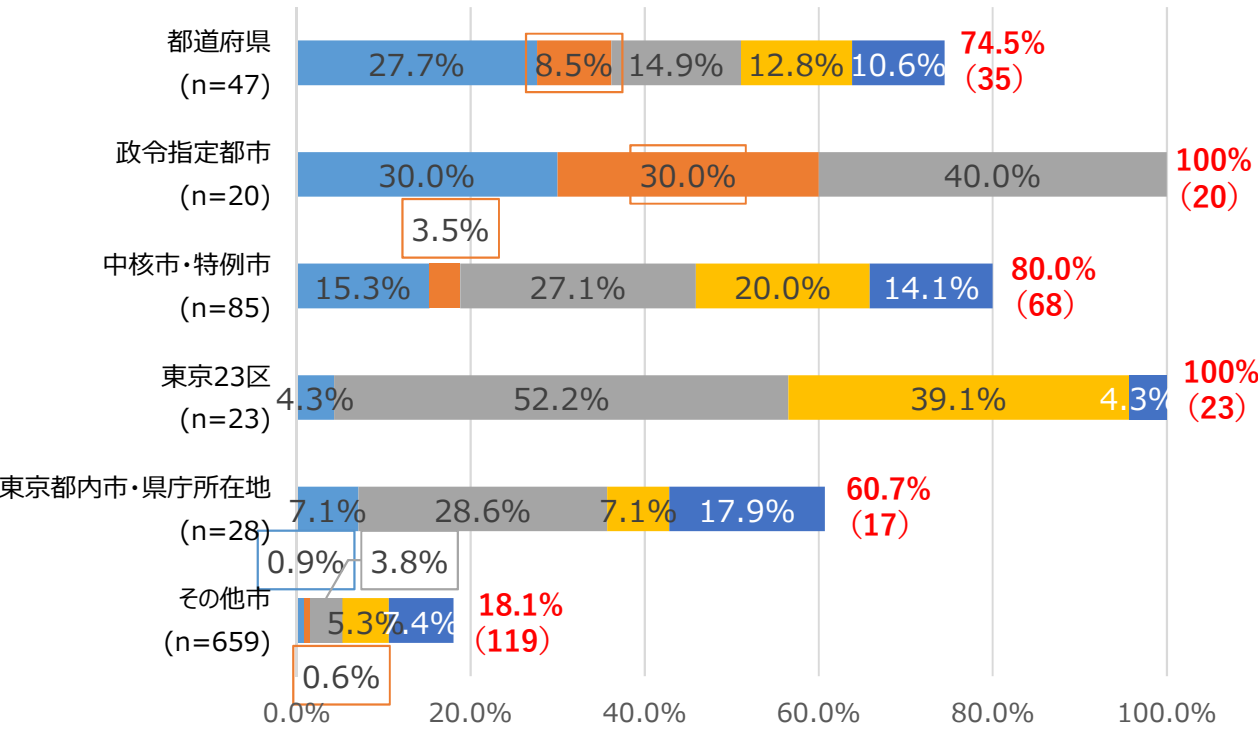
  - 火災安全性不足
  - 外壁等剥落危険性
  - 配管設備腐食等
  - バリアフリー不適合
- 団地における**敷地分割制度の創設**  
⇒ 団地における建替え等を円滑化



# 推進計画作成動向等

- 各都道府県・市区862団体に対して、マンション管理適正化推進計画の作成意向に関する調査を実施（令和4年6～7月）。
- マンションストック数の多い自治体を中心に計画策定に向けた取組みが進んでおり、政令指定都市及び東京23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、中核市・特例市では、8割弱の市において作成意向あり。
- また、ストックベースで見ると、法施行時点（令和4年4月）で全国の21%のマンションが認定制度の対象となり、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。

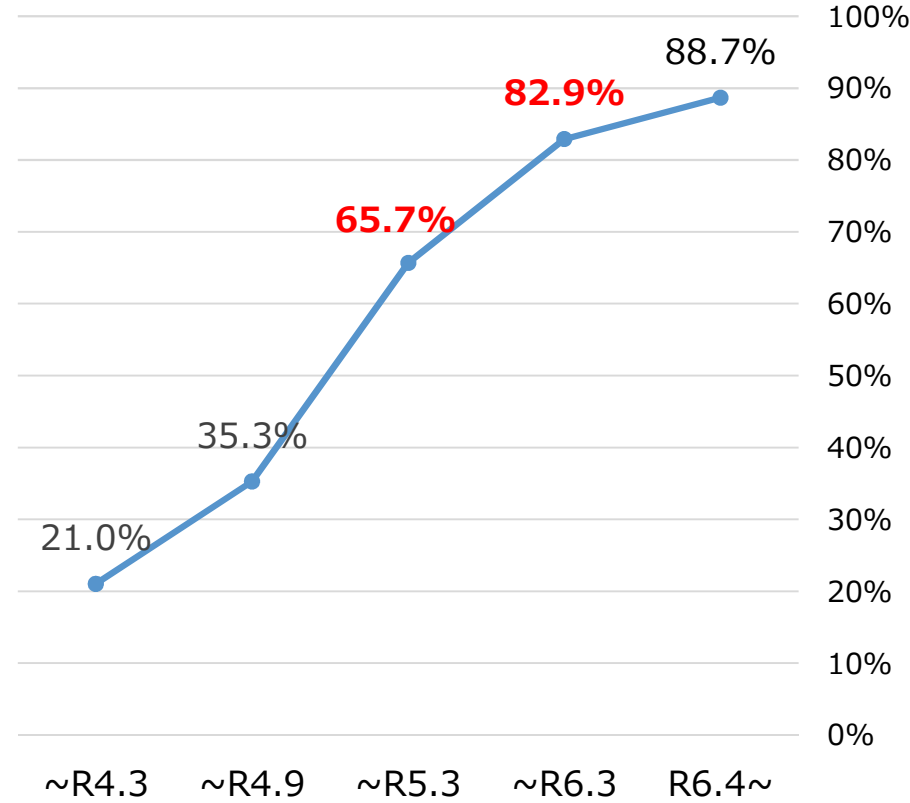
推進計画の作成を予定している団体（都道府県・市区）



■ 作成済（令和3年度中）  
 ■ 作成済（令和4年4月～6月）・作成予定（令和4年7月～9月）  
 ■ 作成予定（令和4年10月～令和5年3月）  
 ■ 作成予定（令和5年度中）  
 ■ 作成予定（令和6年度以降）

※括弧内の数は団体数。また、端数処理の都合上、割合の合計が一致しない場合がある。

認定制度の対象となるマンション戸数の割合

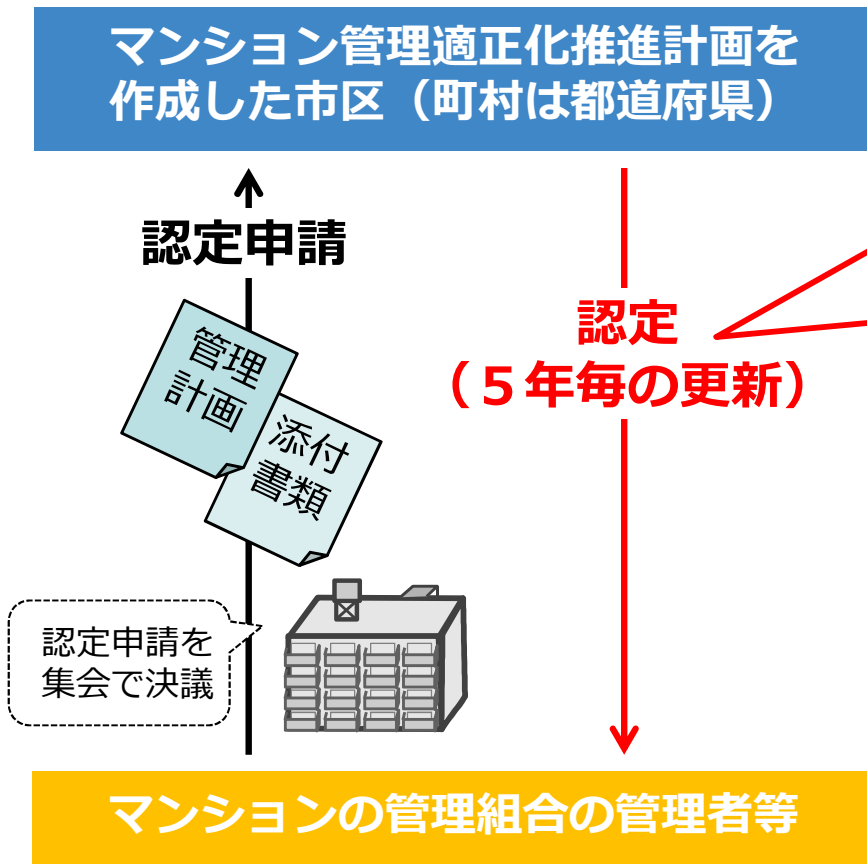


(参考)  
 ・令和3年度末時点で計画策定済みの主な自治体：大阪市、名古屋市、福岡市、京都市、板橋区など  
 ・令和4年度中に計画策定予定の主な自治体：札幌市、千葉市、広島市、堺市、豊島区など

# マンションの管理計画認定制度の概要

- 推進計画を定めた地方公共団体は、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定が可能。
- 管理計画認定を取得した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（R4.4～）及びマンション共用部分リフォーム融資（R4.10～）の金利の引下げ措置を講じる。  
※フラット35は当初5年間について年0.25%の引き下げ、共用部分リフォーム融資は全期間について年0.2%の引き下げ。
- 管理計画認定を取得したマンションの管理組合の場合、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。令和5年度募集分より上乗せ。
- 令和4年6月16日付けで初の認定が行われた（認定を行った自治体：板橋区）。

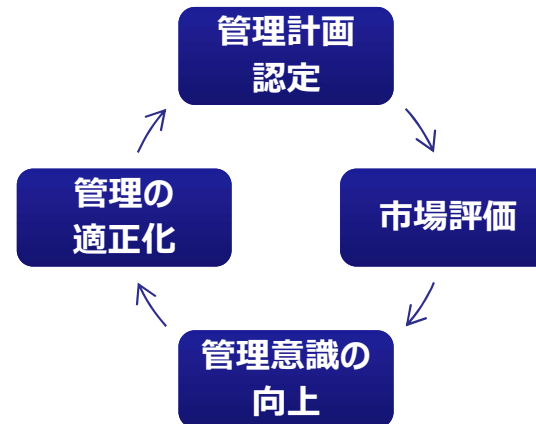
## <管理計画認定の流れ（イメージ）>



### 【認定基準（主なもの）】

- (1) 修繕その他管理の方法
  - ・長期修繕計画の計画期間が一定期間以上あること 等
- (2) 修繕その他の管理に係る資金計画
  - ・長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定されていること 等
- (3) 管理組合の運営状況
  - ・総会を定期的開催していること 等
- (4) 管理適正化指針・市区独自の管理適正化指針に照らして適切なものであること

### <管理計画認定による好循環>



- ・ 認定制度を通じて、マンションの管理適正化が推進。
- ・ マンションの売却・購入予定者だけでなく、区分所有者や居住者にとってもメリットが期待。

# マンション管理計画制度の認定基準

## 管理計画認定の基準

### ○管理組合の運営

- ・管理者等及び監事が定められている
- ・集会（総会）が定期的に行われている（年1回以上開催が行われていること）

### ○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

### ○管理組合の経理

- ・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（修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること）

### ○長期修繕計画の作成及び見直し等

- ・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
  - ※下線部：長期修繕計画ガイドライン等、マンションの修繕積立金に関するガイドラインと紐づけている内容

### ○その他

- ・組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられている（1年に1回以上は内容の確認を行っていること）
- ・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

## マンションの概要

- **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
- **認定日**：令和4年6月16日（全国初）
- **認定を行った地方公共団体**：板橋区
- **申請のきっかけ**：  
これまで自主管理で行ってきた取り組み正しいかどうか確かめたいという気持ちもあり、認定申請を検討。

## 高島平ハイツの取り組み

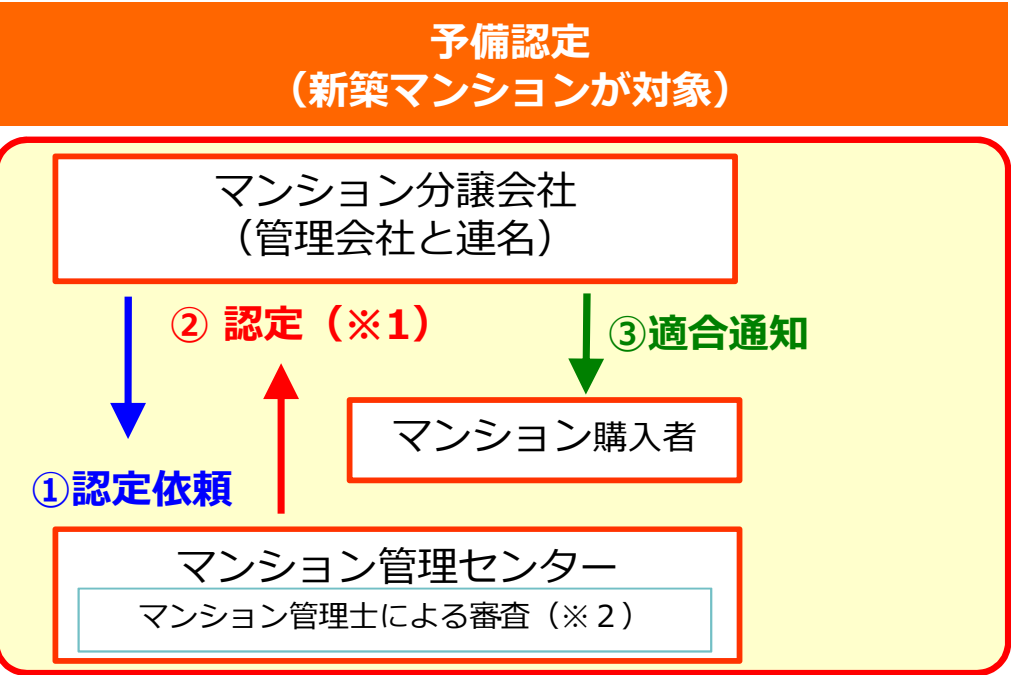
- 新築時から現在まで、**議事録等の合意形成に関する書類**や、**マンションに係る設計図書、点検記録、届出書、修繕履歴等の書類**を全て**適切に保管**。
- 区分所有者名簿、入居者名簿に加え、**要支援者名簿を作成**。
- **高齢者が管理人へ1日1回挨拶**を行い、**2日間挨拶がない場合は状況確認**を行う、という独自の仕組み（「**元気ですシステム**」）を実施。
- 親睦会や除草活動等を通じて、**コミュニティ活動の充実**。必要なときに臨時総会もすぐに開催することが可能。
- 消防計画が策定され防災備蓄や発電機も備え**防災対策も実施**。
- 令和4年度の総会で**高島平ハイツを80年間使うと合意**。修繕積立金の一部を災害時復旧積立金として毎年貯めており、**災害が発生しなかった場合は建物の解体費用**に充てることを想定。



# 新築マンションを対象とした認定の仕組み(予備認定)

- 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。
- 予備認定を受けた新築マンションの取得にあたっては、住宅金融支援機構融資のフラット35の金利引き下げ措置を講じる(当初5年間:年0.25%の引き下げ)
- 令和4年10月26日現在の認定実績は325件。

## <制度のイメージ図>



## <認定を受けたマンション一覧>

予備認定マンション一覧				
番号	マンションの名称	都道府県	所在地	予備認定日
1	ルフォン ザ・タワー大塚	東京都	豊島区南大塚3-28-6	2022/4/12
2	ピアース武蔵小杉EAST	神奈川県	川崎市中原区上丸子八幡町812番地2	2022/4/22
3	ヴェレナシティ夙川パークナードII	兵庫県	西宮市神園町1番1	2022/4/27
4	プレザンスロジエ西九条パークフロント	大阪府	大阪市此花区西九条六丁目1番16号	2022/4/27
5	ランカ湘南台	神奈川県	藤沢市2丁目11番4	2022/4/28
6	レジデンシャル浦安	千葉県	浦安市北栄二丁目18番26号	2022/4/28
7	ランカ青葉台	神奈川県	横浜市青葉区榎が丘8番5、8、9	2022/4/28

※マンション管理センターHPより

※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。

# マンション管理に関する先進的な取組みを行っている地方公共団体①

自治体	主な取組み
<b>都道府県</b>	
愛知県	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>県内各市向けの推進計画作成ガイドラインを作成</b></li> <li>・ 地方公共団体や関係団体等からなる「マンション管理推進協議会」を組織</li> <li>・ 「マンション管理推進協議会」を通じ、専門家相談窓口の設置、マンション管理士の派遣、セミナーの開催、啓発パンフレットの作成等</li> </ul>
<b>政令市</b>	
神奈川県 横浜市	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 実態調査による要支援マンションの特定</li> <li>・ <b>要支援マンションに対する専門家派遣（プッシュ型）</b></li> <li>・ 防災対策を実施しているマンションへの認定制度及び認定を取得しようとする管理組合へのアドバイザー派遣（よこはま防災力向上マンション認定制度）</li> </ul>
愛知県 名古屋市	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>大規模修繕工事が未実施のマンション等をマンション管理士と市職員が訪問して助言・指導を実施（プッシュ型）</b></li> <li>・ マンション修繕工事に関する発注支援事業（発注工事に関する無料相談）</li> <li>・ 修繕工事の融資に対する利子補給事業</li> <li>・ <b>条例による分譲事業者の届出義務付け（R4.10～）</b></li> </ul>
京都府 京都市	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 実態調査に基づく要支援マンションの特定</li> <li>・ <b>要支援マンションに対する専門家派遣（プッシュ型）</b></li> <li>・ <b>認定取得マンションに対し、地元金融機関によるローンの長期化や貸付限度額の増額などの措置を検討中</b></li> </ul>
兵庫県 神戸市	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理状況の届出制度及び<b>情報開示（管理運営に関することや大規模修繕工事の実績・予定等を市HPにおいて公開）</b></li> <li>・ マンション管理士による管理運営に関する相談窓口、相談ダイヤルの常設</li> </ul>
福岡県 福岡市	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理規約の適正性を診断し、現状に応じてアドバイス（管理規約適正性診断）</li> <li>・ <b>認定申請に向けた合意形成に要する費用や認定申請書の作成等に要する費用を補助（マンション管理計画認定申請促進事業補助金）</b></li> </ul>

## マンション管理に関する先進的な取り組みを行っている地方公共団体②

自治体	主な取り組み
その他市区	
埼玉県 川口市	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>マンション管理適正化推進条例において洪水時の一時避難施設に関する協定締結を協議することについて規定</u>（努力義務）</li> <li>・ 防災体制が優れた分譲マンションを独自に評価・認定（川口市防災体制認定マンション制度）</li> </ul>
埼玉県 所沢市	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 実態調査に基づく要支援マンションの特定</li> <li>・ <u>市からの働きかけによる専門家派遣（プッシュ型支援）</u></li> <li>・ <u>条例において分譲事業者に対し修繕積立金の積立方式を均等積立方式とすることを規定</u>（努力義務）</li> <li>・ <u>条例による分譲事業者の届出義務付け</u></li> </ul>
東京都 中央区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>条例において建築主に対しコミュニティ形成に必要な施設等への配慮やコミュニティ形成への協力について規定</u></li> <li>・ 共用部分の修繕工事や防災対策工事を行う場合に、設計費用と工事費用の一部を助成</li> <li>・ 修繕工事資金を借り入れる際、マンション管理センターへ債務保証委託をした場合の保証料の一部を助成（大規模修繕工事債務保証料助成）</li> <li>・ ソフト面の防災対策に積極的に取り組むマンションを認定（中央区防災対策優良マンション認定制度）</li> </ul>
東京都 墨田区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>条例において除却又は建替えに要する費用を積み立てることについて規定</u>（努力義務）</li> <li>・ 分譲マンション共有部分リフォームローン償還助成</li> <li>・ 大規模修繕を行う前に建物の計画修繕調査を実施する際の調査費の一部を補助</li> </ul>
東京都 豊島区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>全国で初めて管理状況などの届出を義務化した条例を制定</u></li> <li>・ 大規模修繕を計画的に実施するために行う調査費用の一部を助成</li> </ul>
東京都 板橋区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>条例による分譲事業者の届出義務付け</u></li> <li>・ <u>管理計画認定マンションに対して認定ステッカーを交付</u>（令和4年6月に全国で初となる認定）</li> <li>・ 管理計画認定マンションからの申請に基づき、条例を遵守し適正な管理を推進しているマンションとして区独自に認定・エントランス等に提示できる認定証の交付（いたばし適正管理推進マンション認定制度）</li> </ul>
大阪府 吹田市	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>市内の全マンションへの個別訪問を検討（約600棟）</u></li> </ul>

# マンション標準管理規約の改正

## 「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、専用使用权、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（R3）の主要項目

### ○ I Tを活用した総会・理事会

- ・ I T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）



# 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

○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)
<b>I 仮設</b>				
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
<b>II 建物</b>				
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

## ■ 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

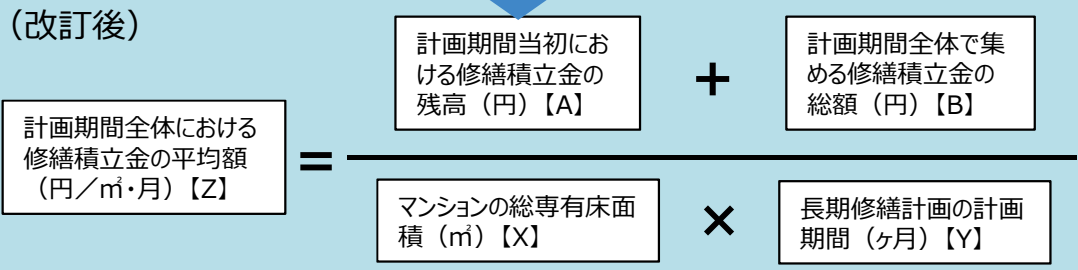
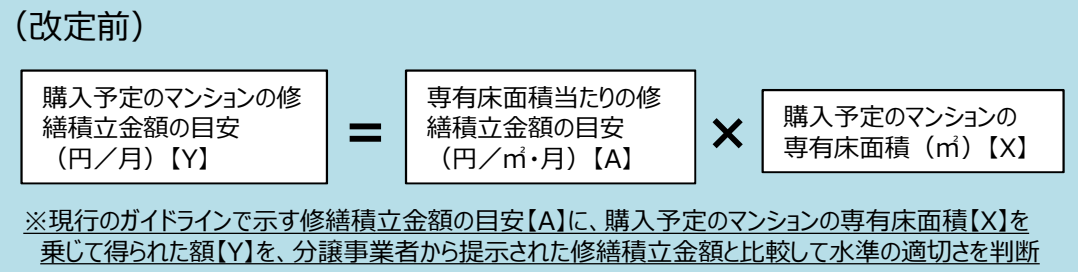
- ① 適切な長期修繕計画に基づく修繕積立金の事例を踏まえ、目安とする修繕積立金の㎡単価を更新
- ② ガイドラインのターゲットとして、既存マンションも対象に追加し、修繕積立金額の目安に係る計算式を見直し。  
 ※計算式の変更点：既存マンションにおける長期修繕計画の見直し等に用いられることを想定し、すでに積み立てられた修繕積立金の残高をもとに修繕積立金の目安額を算出する計算式に変更

### 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



※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

# 要除却認定の対象拡大

- 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】）	適用あり 【マンション建替円滑化法】
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p><b>対象の拡大</b></p> <p>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）</p> </div>	適用あり （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

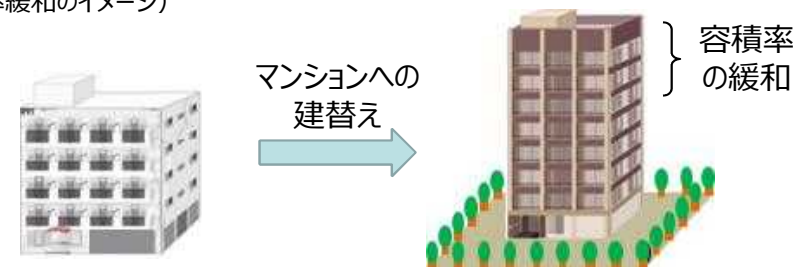
### 容積率の緩和特例の適用対象の拡大 【法105条】

- 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	適用あり 【マンション建替円滑化法】
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p><b>対象の拡大</b></p> <p>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</p> </div>	適用あり

（容積率緩和のイメージ）



# 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 <small>【法102条】</small>		容積率緩和の特例 <small>【法105条】</small>	マンション敷地売却事業 <small>【法108条～】</small>	団地における敷地分割事業 <small>【法115条の4～】</small>
特定要除却認定	耐震性の不足 <small>【法102条2項1号】</small>	○	○	○
	火災に対する安全性の不足 <small>【法102条2項2号】</small>	○	○	○
	外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれ <small>【法102条2項3号】</small>	○	○	○
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 <small>【法102条2項4号】</small>		○	—	—
バリアフリー基準への不適合 <small>【法102条2項5号】</small>		○	—	—

# 団地における敷地分割制度の創設

- 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り)

## 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

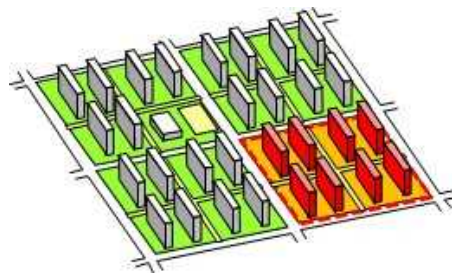
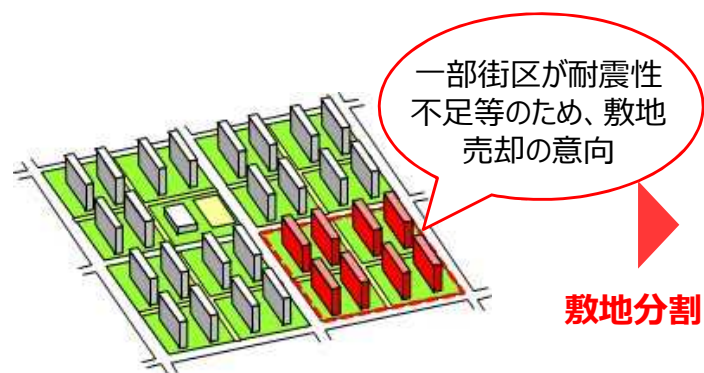
全員同意 【民法】



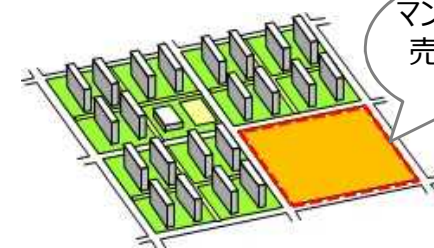
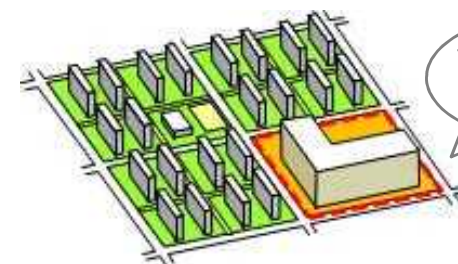
#### 要件の緩和

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)



一部街区で事業を実施



# マンション再生手法の決議要件

態様	単棟マンション	団地型マンション	
事業の対象	—	全棟	一部棟
改修	対象棟の <b>3 / 4</b> 【区分所有法】 ただし、形状又は効用の著しい変更を伴わない場合 【区分所有法】 又は 耐震改修の必要性の認定を受けた耐震改修工事の場合 【耐震改修促進法】 <b>過半数</b>		
建替え	<b>4 / 5</b> <small>【区分所有法】</small>	全体の <b>4 / 5</b> かつ各棟の <b>2 / 3</b> <small>【区分所有法】</small>	対象棟の <b>4 / 5</b> かつ全体の <b>3 / 4</b> <small>【区分所有法】</small>
マンション敷地売却	<b>全員同意</b> 【民法】 ただし、特定要除却認定を受けた場合 <b>4 / 5</b> 【マン建法】	<b>全員同意</b> 【民法】 ただし、全棟が特定要除却認定を受けた場合 各棟の <b>4 / 5</b> 【マン建法】	—
団地における敷地分割	—	<b>全員同意</b> 【民法】 ただし、特定要除却認定を受けた棟の除却のための場合 全体の <b>4 / 5</b> 【マン建法】	—

※ 特定要除却認定：耐震性不足、火災安全性不足、外壁等剥落による除却の必要性の認定 【マン建法102条2項1～3号】

# 主なガイドライン等の改訂・策定について

マンション管理適正化法関係	公表時期
<p>【改訂】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○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（平成20年6月策定）</li> <li>○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月策定）</li> <li>○改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル（前回改訂：平成22年7月）</li> </ul>	<p>令和3年9月28日 公表済</p>
<p>【策定】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○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</li> <li>○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</li> </ul>	<p>令和3年11月30日 公表済</p>
<p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○マンション管理適正化推進計画作成の手引き</li> </ul>	<p>各地方公共団体へ 送付済 (施行通知に添付)</p>

マンション建替円滑化法関係	公表時期
<p>【改訂】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○マンション敷地売却ガイドライン等 ・要除却認定基準の対象拡充等に伴い、関係箇所を改訂</li> </ul>	<p>令和4年3月25日 公表済</p>
<p>【策定】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○要除却認定実務マニュアル</li> <li>○団地型マンション再生のための敷地分割ガイドライン</li> </ul>	<p>令和3年12月15日 公表済</p>

# マンション管理適正化・再生推進事業

## 現状・課題

- ◆ 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。
- ◆ 老朽化マンションの管理適正化や再生を円滑化するための改正マンション法が令和2年に成立(令和4年4月全面施行)。

## 事業概要

- ◆ 全国のマンションに共通する高経年化や区分所有者の高齢化等に伴う課題の解決を促進するため、**地方公共団体や管理組合の活動を支援する法人等によるマンションの管理適正化・再生のための先進的な活動について支援**を行い、成功事例・ノウハウの水平展開を図る。
- ◆ マンションの適正な管理・再生の円滑化を図る環境を整備するため、**専門家による相談体制の整備や、制度の普及・周知等を進める事業を支援**する。

## 支援対象の活動内容

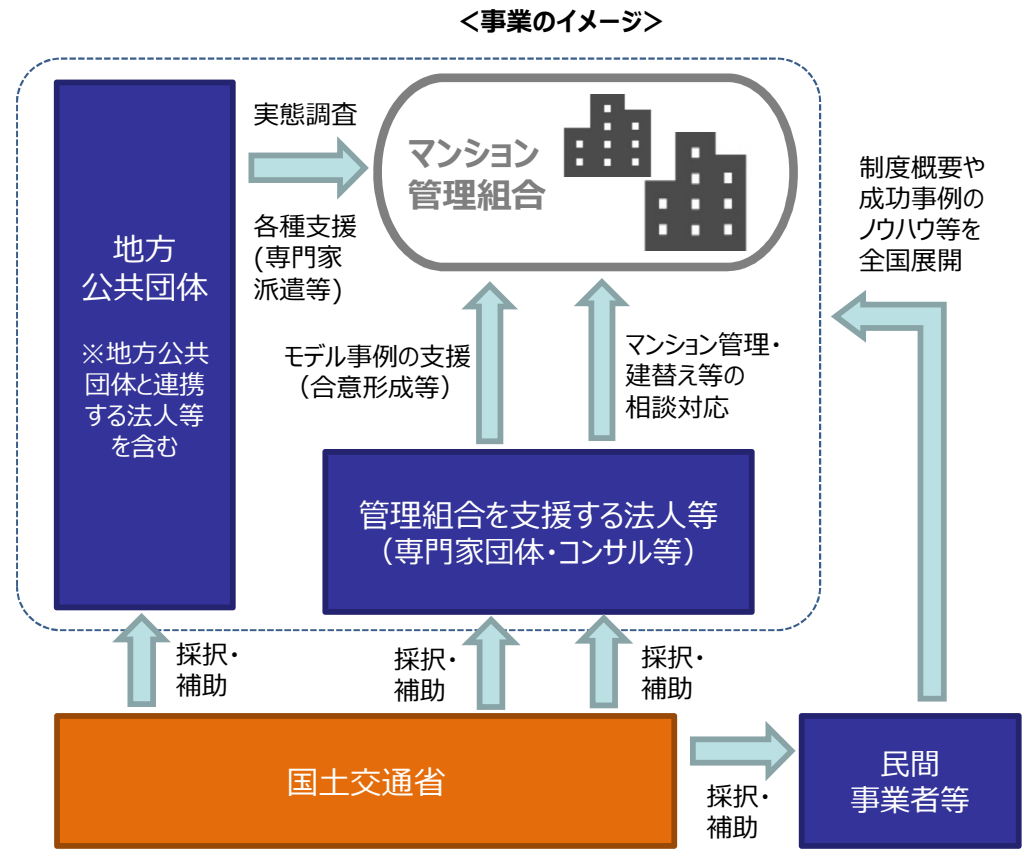
- ① **マンションの新たな維持管理適正化・再生推進に係るモデル事例となる事業**
  - EV充電器設置円滑化などの脱炭素社会の実現に資するモデル事例への支援
  - マンション共用部での置き配に係る合意形成やルールを整備に取り組むモデル事例への支援
  - 災害時のマンション管理の適正化に資するモデル事例への支援 等
- ② **地方公共団体等によるマンションの管理適正化・再生推進に係る事業**
  - マンション管理適正化推進計画の作成に向けた地方公共団体等によるマンション実態調査
  - 地方公共団体等が行う、修繕積立金・長期修繕計画等の水準を適正化するための支援
  - 地方公共団体等が行う、団地型マンション等の再生に向けた合意形成支援 等
- ③ **マンション管理・再生の専門家による相談体制等の整備に係る事業**
  - マンション管理士等によるマンション管理計画認定等に関する相談の実施
  - 建築士、弁護士等によるマンション建替え・マンション敷地売却・敷地分割等の相談の実施 等
- ④ **マンションの管理適正化・再生推進に関する制度や取組の普及・周知等を行う事業**

## 事業主体

- ①③管理組合の活動を支援する取組を行う法人等
- ②地方公共団体又は地方公共団体と連携する法人等
  - ※マンション管理適正化推進計画を作成している(予定を含む)地方公共団体であること
- ④民間事業者等

## 補助率

- ①②(補助率)定額(限度額)1事業主体あたり1,000万円
  - ※複数の自治体を対象に行う場合、1自治体あたり1,000万円/年
- ③(補助率)定額(限度額)1事業主体あたり1,500万円
- ④当該事業の実施に要する経費以内の額





# マンションストック長寿命化等モデル事業の概要

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ストックの再生を推進するため、再生の検討から長寿命化に資する改修等を行うモデル的な取組に対して支援を行う。

※令和4年度予算において、有識者委員会で必要と認められる場合は、築年数要件（耐用年数の1/2を経過）を適用外とする制度拡充を実施。

民間事業者等からの提案 ※2タイプ（計画支援型／工事支援型）で公募・採択

## 計画支援型 [事業前の立ち上げ準備段階]

先導性の高い長寿命化等に向けた事業を実現するための必要な調査・検討等への支援

- 補助対象 : 長寿命化等に向けた事業を実現するための必要な調査・検討経費
- 補助事業者 : 民間事業者等
- 補助率 : 定額（500万円/件 ※事業実施期間は、最大3年間）

## 工事支援型 [長寿命化等の工事実施段階]

老朽化マンションの長寿命化に向けて、先導性が高く創意工夫を含む改修等への支援

- 補助対象 : 調査設計計画費、長寿命化に資する工事のうち先導性を有するものに要する工事
- 補助事業者 : 民間事業者等
- 補助率 : 1/3

※長寿命化工事を行うことが不合理なケースとして有識者委員会で認められた場合は、建替も補助対象となる。

先導的プロジェクトの実施

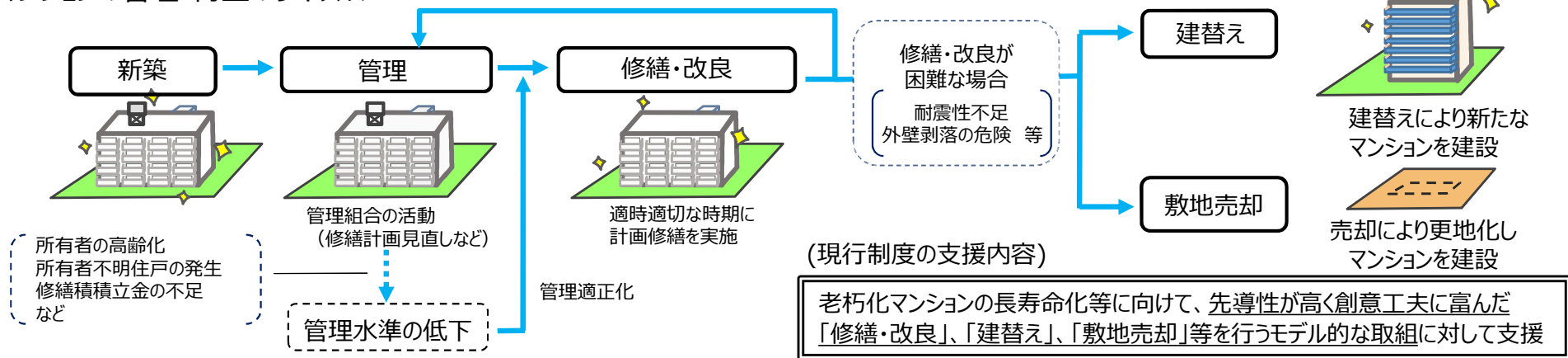
事業の成果等を広く公表することで、老朽化マンションの長寿命化・再生に向けた取り組みの広がりや意識啓発に寄与

# マンションストック長寿命化等モデル事業(令和5年度概算要求概要)

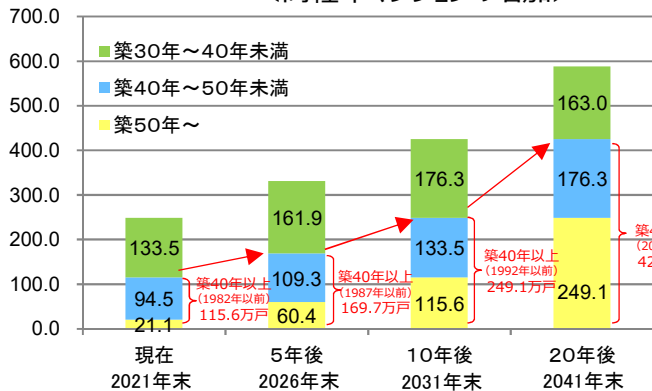
老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションストックの再生を推進するため、**修繕工事の実施が不十分なマンション等における地方公共団体と連携した管理適正化のモデル的な取り組み**や**外壁剥落の危険性があるマンション等を再生するモデル事業への支援を強化**する。

- 築40年超のマンションの急増が見込まれる中、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り組みの強化が喫緊の課題。
- これまで、本事業により、老朽化マンションの長寿命化に向けて、先導性が高く創意工夫を富む改修等や事業を実現するために必要な調査・検討等へ支援を行い、事業の成果等を広く公表することで、マンションの管理適正化・再生に向けた取り組みの横展開を図っているところ。
- 令和4年4月に施行された改正マンション管理適正化法及び改正マンション建替円滑化法により新たに創設された地方公共団体の主体的関与のもと管理適正化を図る制度や、高経年マンションの建替の円滑化を促進する制度等を効果的に推進する必要がある。

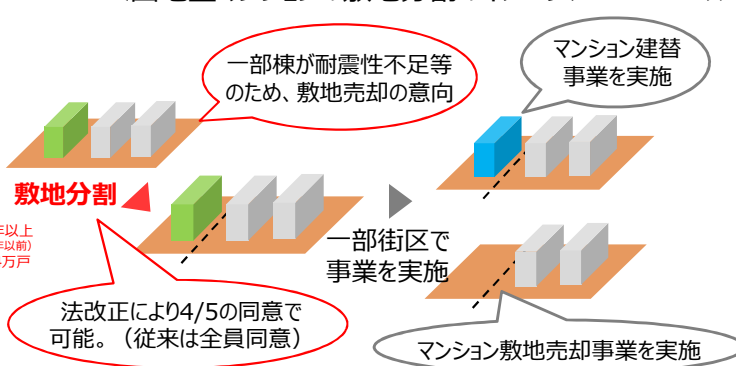
## <マンションの管理・再生のサイクル>



## <高経年マンションの増加>



## <団地型マンションの敷地分割のイメージ>



## <改正法により新たに要除却認定の対象となるマンションの例>



# 優良建築物等整備事業（既存ストック再生型）

○ 老朽マンション等において、耐震やアスベスト対策に加え、バリアフリー化や省エネ化等の改修を行うことにより、現在の居住ニーズに合ったストックへの総合的な再生を支援する。

**施行区域**

- ・全国を対象
- ・敷地に接する道路中心線以内の面積が概ね300㎡以上

**対象事業**

次の①又は②で行われる改修事業を対象

- ① 10名以上の区分所有者が存する住宅・建築物ストックであること
- ② 次のいずれの要件も満たし、かつ10人以上の区分所有者が存する住宅・建築物ストックであること
  - ・官民連携の協議会が組織されていること
  - ・都市開発方針、その他まちづくり計画に位置付けられた地区

**対象建物要件**

- ・住宅各戸において、床面積50㎡以上、2部屋以上、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室を備えたもの（上記対象事業②は適用外）
- ・地階を除く階数が原則3階以上
- ・耐火建築物又は準耐火建築物

25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定し、修繕積立金額が計画額と概ね一致

**補助率**

補助対象に対して国1/3、地方1/3、民間1/3  
〔長期優良住宅の整備を含む場合は、国:2/5、地方:2/5、民間:1/5〕

**補助対象**

下記①～⑤のいずれかの改修に伴う次の費用が対象

- ・調査設計計画の作成に要する費用
- ・共同施設整備費に要する費用

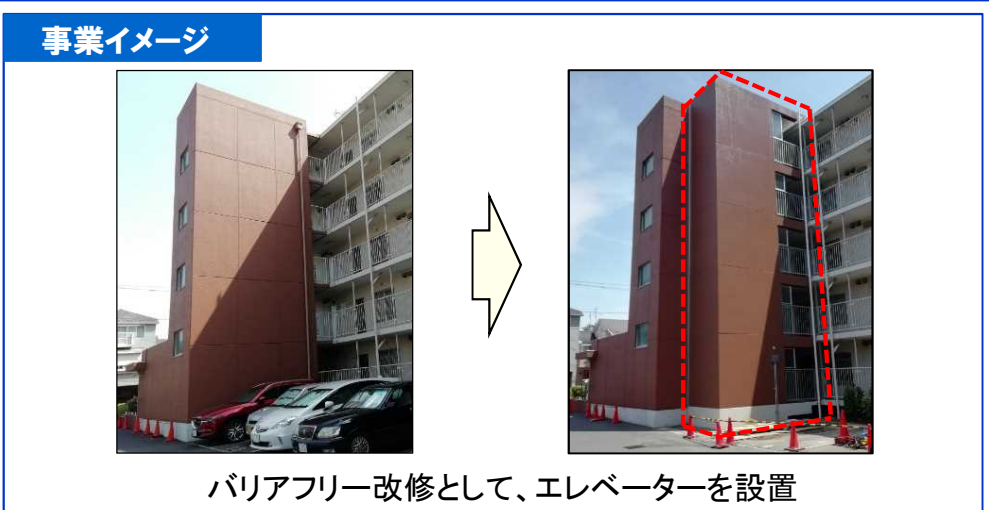
- ① バリアフリー改修
- ② 省エネ改修
- ③ 維持管理対策改修
- ④ 防災対策改修
- ⑤ 子育て支援対応改修

※ただし、耐震や吹付アスベスト対策が未実施の場合は、該当する以下の改修の実施が必須

- ・耐震改修
- ・アスベスト改修

**事業着手期限**

左記対象事業のうち、  
①に該当するものについては、令和9年3月31日までに着手した事業



# 優良建築物等整備事業(マンション建替タイプ)

○ 市街地環境の整備改善や、良好な居住環境の確保を図るため、老朽化マンションの再生を推進する。

## 【事業要件】

地域：三大都市圏等  
敷地面積：概ね1,000㎡以上（三大都市圏は500㎡以上）※1  
※1 マンション建替法に基づく事業は、300㎡以上（H30～R4の特例措置）  
従前建物：要除却認定基準に適合する共同住宅  
区分所有者10名以上

【要除却認定基準】マンション建替え円滑化法(令和2年6月改正)  
① 耐震性が不足するもの  
② 外壁等の剥離及び落下により被害の生じるおそれがあるもの  
③ 火災時に大きな被害が生じるおそれがあるもの  
④ 給水等の配管設備の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるもの  
⑤ 高齢者等の移動上又は施設の利用上の安全性の向上を図る必要があるもの

従後建物：地上3階以上、耐火建築物又は準耐火建築物  
50㎡/戸以上(単身の場合は25㎡/戸以上) ※2 ※2マンション建替法に基づく事業は、都道府県知事が別に定める基準によることができる。  
延べ面積の2分の1以上を住宅の用に供すること ※3 ※3マンション建替法に基づく敷地売却決議を経た事業は、適用しない。

空地面積：法定空地率+15～20%以上 ※4 ※4 マンション建替法に基づく事業は、適用しない(H30～R4の特例措置)

決議要件：区分所有法62条1項の規定による建替え決議、マンション建替え円滑化法108条の規定によるマンション敷地売却決議若しくは区分所有者全員の総意による建替え決議又はこれに準ずる措置 等

適正管理の要件：建替後のマンションにおいて、計画期間を30年以上に設定した長期修繕計画を作成し、長期修繕計画に適切な修繕積立金の額が設定されるものであること。(なお、地方公共団体のマンション管理適正化推進計画等において、異なる定めがある場合は、それによることができる。)

## 【交付対象事業費】

調査設計計画費、土地整備費、共同施設整備費

<マンション建替えの事例イメージ>

## 【国費率】

1/3 長期優良住宅の整備を含む建替えの場合は、2/5に引上げ  
(ただし、地方公共団体が補助する額の1/2以内)



# 長期優良住宅化リフォーム推進事業

○ 良質な住宅ストックの形成や、子育てしやすい生活環境の整備等を図るため、既存住宅の長寿命化や省エネ化等に資する性能向上リフォームや子育て世帯向け改修等に対して支援を行う。

下線部は令和4年度予算における見直し事項

## 事業概要

### 【対象事業】

以下の①、②を満たすリフォーム工事

- ① インспекションを実施し、維持保全計画・履歴を作成すること
- ② 工事後に耐震性と劣化対策、省エネルギー性が確保されること

【補助率】 1/3

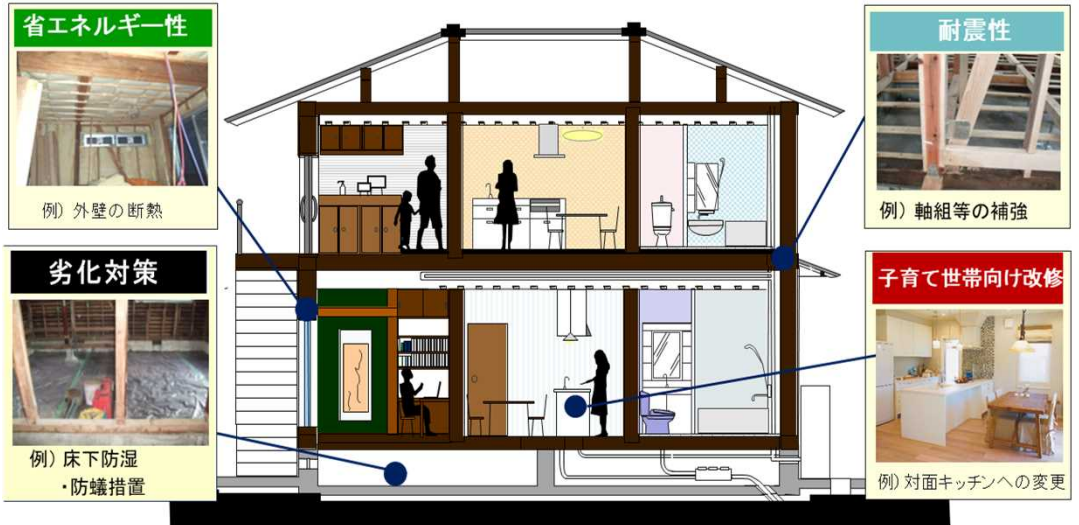
【限度額】 100万円/戸

- 長期優良住宅(増改築)認定を取得する場合 200万円/戸
- 以下のいずれかの場合、上記の限度額に、50万円/戸を加算
  - ・三世帯同居改修工事を併せて行う場合
  - ・若者・子育て世帯が工事を実施する場合
  - ・既存住宅を購入し工事を実施する場合
  - ・一次エネルギー消費量を省エネ基準比▲20%とする場合

※ 従来の高度省エネルギー型(250万円/戸)は廃止

- インспекションの実施
- 維持保全計画・履歴の作成
- 性能向上等
 

・耐震性	・劣化対策	・省エネルギー性
・維持管理・更新の容易性	・バリアフリー性	・可変性
- 子育て世帯向け改修
- 三世帯同居改修
- 防災性・レジリエンス性向上改修



## 改修に係る支援制度

### ○マンション共用部分リフォーム融資(高齢者向け返済特例)



**【対象】共用部分リフォーム工事を行う際の一時金の負担  
又は修繕積立金を一括払いするために一時金を必要とする高齢の区分所有者**

(融資対象)

- ・管理組合が実施する**共用部分のリフォーム工事**を行う際に、**区分所有者が一時金を負担する場合**(その旨が管理組合の総会で決議されたものに限る)
- ・区分所有者が**将来の修繕積立金を一括払いするために一時金を必要とする場合**(管理組合の規約改正等の合意形成が必要)

(主な条件)

- ・借入申込時に**満60歳以上**

(融資限度額) **1,500万円**

(返済方法)

- ・利息のみ毎月支払
- ・**元金は死亡時に一括返済**

(返済期間) **申込人全員の死亡まで**

(保証人) (一財) 高齢者住宅財団

<融資金利> (R4.4.1時点、全期間固定金利)  
年1.21%

## 再生に係る支援制度

### ○まちづくり融資(高齢者向け返済特例)



**【対象】再建マンションへの入居を希望し、  
購入資金に係る経済的負担が  
困難な高齢者**

(主な条件)

- ・一定の要件を満たす**マンションの建替え**
- ・借入申込時に**満60歳以上**
- ・自身が居住する住宅を購入する者 等

(融資限度額)

- 〔保証ありコース〕上限2,000万円
- 〔保証なしコース〕上限5,000万円

(返済方法)

- ・利息のみ毎月支払
- ・**元金は死亡時に一括返済**

(返済期間) **申込人全員の死亡まで**

(保証人)

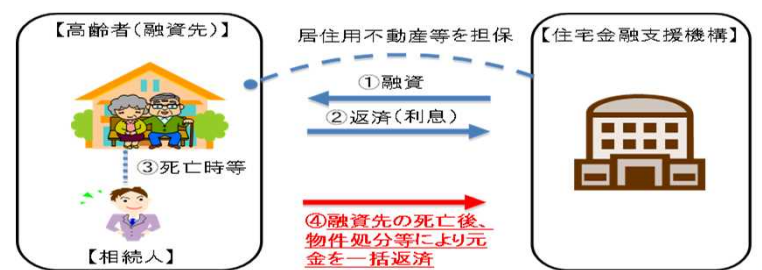
- 〔保証ありコース〕(一財) 高齢者住宅財団
- 〔保証なしコース〕不要

<融資金利> (R4.4.1時点、全期間固定金利)  
〔保証ありコース〕年1.21%  
〔保証なしコース〕年2.98%

## 高齢者向け返済特例

高齢者向け返済特例とは、**満60歳以上の高齢者の方が、耐震改修工事やバリアフリー工事、ヒートショック対策工事を含むリフォームを行う場合に、返済期間を申込人全員の死亡時までとし、毎月の支払を利息のみとする制度**。通常の返済に比べて、月々の負担を低く抑えることが可能。元金は、申込人全員の死亡時に相続人が一括返済するか、物件を処分することにより返済する。

【イメージ図】



# 改修に係る支援制度 マンション共用部分リフォーム融資(住宅金融支援機構)

## 1. 制度の概要

マンション管理組合が行う共用部分のリフォーム工事等に必要な資金を貸し付ける。

## 2. 融資条件

### (1) 対象者

マンション管理組合※<sup>1</sup>(法人格のない管理組合も借入れ主体になることができる)、区分所有者※<sup>2</sup>

※<sup>1</sup> 一定の事項について管理規約又は総会の決議で決められていること等の要件を満たす必要がある。

※<sup>2</sup> 管理組合が共用部分のリフォーム工事を行う際に一時金を負担する場合における借入れ希望者。総返済負担率が一定の基準以下であること等の要件を満たす必要がある。

### (2) 融資限度額等

申込み	マンション管理組合	区分所有者
融資限度額	次の①又は②のいずれか低い額 ①融資対象工事費(一補助金) ②毎月徴収する修繕積立金×80%以内÷毎月の返済額×100万円	次の①又は②のいずれか低い額 ①区分所有者が負担する一時金の100% ②1,500万円
返済期間	1年以上10年未満 ※特定の工事を行う場合に限り、返済期間を11年以上20年未満とすることができる。	次の①又は②いずれか短い年数 ①20年以内 ②年齢による最長返済期間(80歳-申込本人の申込時の年齢)
保証人	(公財)マンション管理センター	不要
担保	なし	原則として、当該区分所有者の所有する土地・建物に抵当権を設定

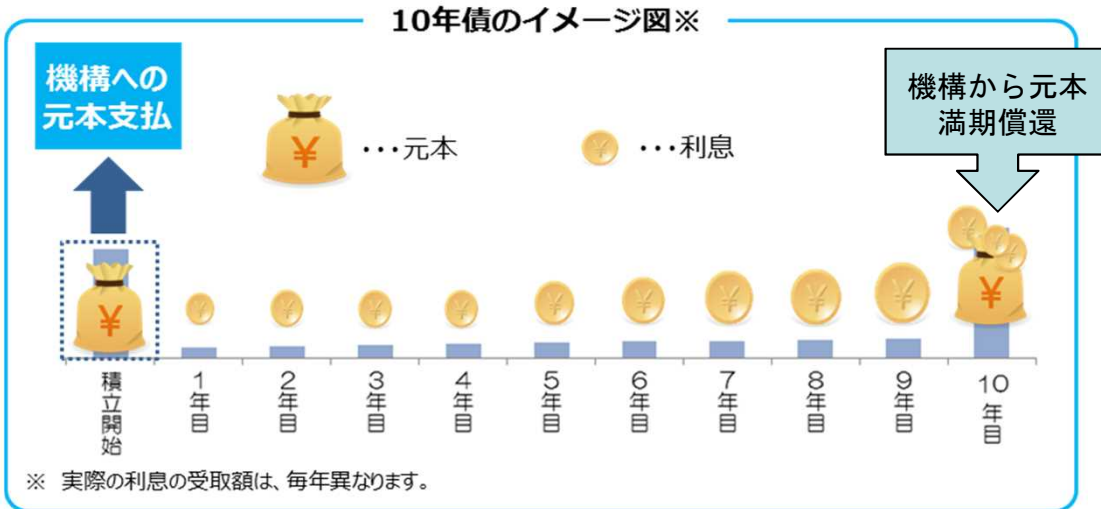
### (3) 金利(金利水準はR4.4.1現在)※マンションすまい・る債を積み立てているマンション管理組合は、融資金利からさらに0.20%引下げ。

申込み	返済期間	耐震改修以外	耐震改修・浸水対策
○マンション管理組合※	1年以上10年以内	0.75%	0.55%
	11年以上20年以内	1.16%	0.96%
○区分所有者	1年以上10年以内	1.27%	1.07%
	11年以上20年以内	1.68%	1.48%
	高齢者向け返済特例制度	1.21%	1.01%

# 住宅金融支援機構によるマンションすまい・る債の発行

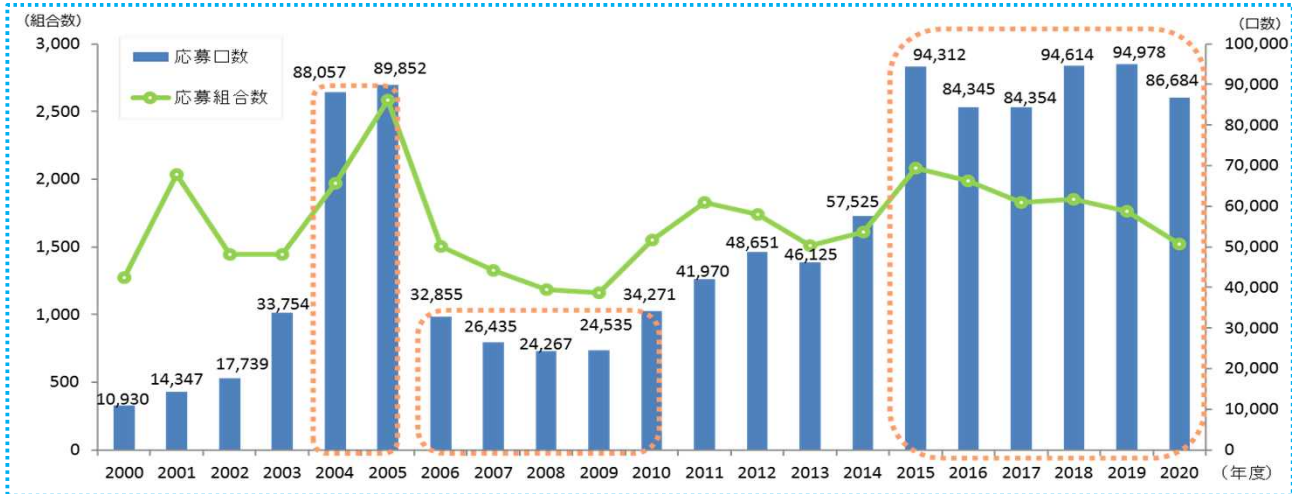
## 【商品の概要】

- 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）
- 2021年度募集の10年満期時年平均利率は**0.120%**（税引後0.1017%）



経過年数	単年利率率 (毎年の利率)	年平均利率	毎年の受取利息額 (税引前)
1年目	0.010%	0.010%	50円
2年目	0.034%	0.022%	170円
3年目	0.058%	0.034%	290円
4年目	0.082%	0.046%	410円
5年目	0.106%	0.058%	530円
6年目	0.130%	0.070%	650円
7年目	0.154%	0.082%	770円
8年目	0.186%	0.095%	930円
9年目	0.203%	0.107%	1,015円
10年目	0.237%	0.120%	1,185円
合計			6,000円

### ■ 制度創設時からの応募口数等の推移





# マンション建替に係る税制特例

## ■転出者(区分所有者)に係る特例

- ・1,500万円控除(※やむを得ない事情で転出する場合)  
(【国】所得税、法人税 【地】個人住民税、法人住民税、事業税)
- ・長期譲渡所得に係る軽減税率(長期譲渡所得金額2,000万円以下の部分 本則15%→特例10%)及び重課免除  
(【国】所得税、法人税 【地】個人住民税、法人住民税、事業税)
- ・1,500万円控除(※やむを得ない事情で転出する場合)  
(【国】所得税、法人税 【地】個人住民税、法人住民税、事業税)
- ・長期譲渡所得に係る軽減税率(長期譲渡所得金額2,000万円以下の部分 本則15%→特例10%)及び重課免除  
(【国】所得税、法人税 【地】個人住民税、法人住民税、事業税)

## ■継続居住者(区分所有者)に係る特例

- ・権利変換による権利変動について、従前資産の譲渡がなかったものとみなす  
(【国】所得税、法人税 【地】個人住民税、法人住民税、事業税)

### マンション建替事業(マン建法)

**特定要除却認定(耐震性不足等の認定)**  
<マン建法第102条第2項第1~3号>

- マンション管理者等からの申請に基づき、特定行政庁が耐震性不足等を認定
- ※特定要除却認定を受ければ組合に係る不動産取得税の税制特例の対象となるよう要望。

**建替え決議** <区分所有法第62条>

- 区分所有者及び議決権の各4/5以上の多数で決議
- 再建建物の設計、費用の概算額、費用の分担、再建建物の区分所有権の帰属を決議

**マンション建替組合の設立認可**  
<マン建法第9条、第17条>

- 決議合意者の3/4以上の同意で認可申請
- デベロッパーも組合に参加(参加組合員)

**反対区分所有者への売渡し請求** <マン建法第15条>

- 反対区分所有者から組合が時価で買取り

**権利変換計画の決定・認可**  
<マン建法第55条~第58条、第64条、第75条、第80条>

- 反対区分所有者から組合が時価で買取り
- 申出による転出者は期日までに組合から補償金を取得
- 居住者は期限までにマンションを明渡し

**権利変換期日** <マン建法第70条、第71条、第74条>

- 施行再建マンションの敷地に係る権利は、新たに当該権利を与えられるべき者が取得
- 施行マンションの権利は施行者に帰属

**建替事業**  
<マン建法第97条、第98条、第100条、第101条>

- 都道府県知事等は、マンション建替事業の施行の促進を図るために必要な措置を命令すること等ができる

**清算・組合の解散**  
<マン建法第38条第1項第3号、第85条>

- マン建法第84条の確定額と権利変換計画に記載されている従前資産の価額とに差額があれば清算を実施
- 事業の完了により、組合は解散

## ■組合に係る特例

- ・組合の非収益事業所得に係る課税の非課税化  
(【国】法人税 【地】法人住民税、事業税、事業所税)
- ・組合の資産の譲渡等の時期、仕入税額控除、申告期限の特例  
(【国】消費税 【地】地方消費税)
- ・売渡請求により組合が事業不参加者から取得する建物、土地の権利に係る課税の非課税化  
(【国】登録免許税)
- ・売渡請求により組合が取得する建物・土地に係る課税の非課税化(耐震性不足(等)の認定を受けた建替事業に限る)  
(【地】不動産取得税)
- ・権利変換手続開始の登記の非課税
- ・売渡請求・買取請求により組合が権利変換計画反対者から取得する建物・土地の権利に係る課税の非課税化  
(【国】登録免許税)
- ・売渡請求又は買取請求により組合が取得する建物・土地に係る課税の非課税化(耐震性不足(等)の認定を受けた建替事業に限る)  
(【地】不動産取得税)
- ・権利変換による土地の権利変動に係る課税の非課税化  
(【国】登録免許税)
- ・権利変換期日における権利の帰属により組合が取得する建物に係る課税の非課税化(耐震性不足(等)の認定を受けた建替事業に限る)  
(【地】不動産取得税)

※やむを得ない事情で転出する場合  
 (a) 施行マンションが、都市計画法上の地域地区の用途制限につき既存不適格であることにつき、施行者が審査委員の過半数の同意を得た場合  
 (b) 施行マンションにおいて居住若しくは事業を営む者又はその同居一生活計者が、老齢又は身体上の障害のため、施行再建マンションにおいて生活又は営業することが困難となることにつき、施行者が審査委員の過半数の同意を得た場合

# マンション敷地売却に係る税制特例

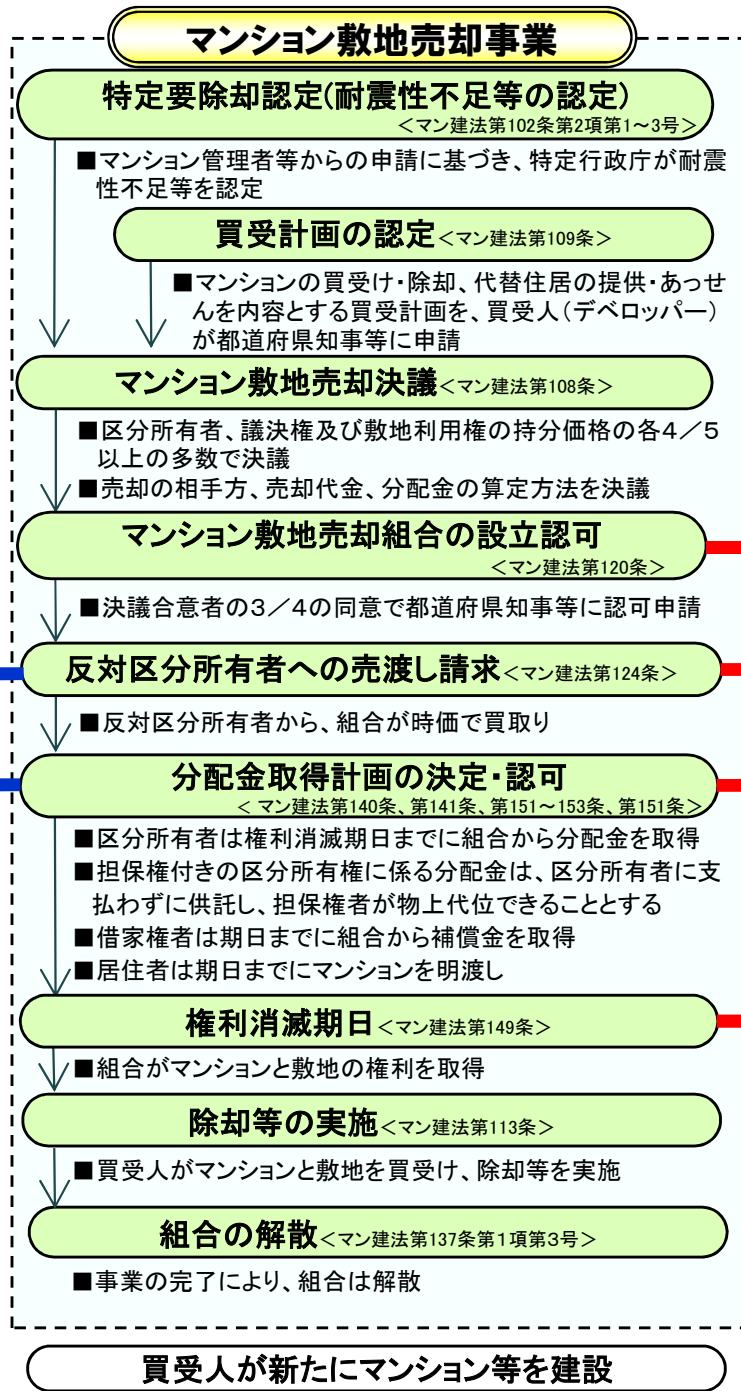
## ■ 転出者(区分所有者等)に係る特例

- ・1,500万円控除(※一定の要件を具備する場合)  
(【国】所得税、法人税 【地】個人住民税、法人住民税、事業税)
- ・長期譲渡所得に係る軽減税率(長期譲渡所得金額2,000万円以下の部分 本則15%→特例10%)及び重課免除  
(【国】所得税、法人税 【地】個人住民税、法人住民税、事業税)

- ・1,500万円控除(※一定の要件を具備する場合)  
(【国】所得税、法人税 【地】個人住民税、法人住民税、事業税)
- ・長期譲渡所得に係る軽減税率(長期譲渡所得金額2,000万円以下の部分 本則15%→特例10%)及び重課免除  
(【国】所得税、法人税 【地】個人住民税、法人住民税、事業税)
- ・補償金について、目的に従って資産移転等の費用に充てた金額を総収入金額に算入しない課税の特例  
(【国】所得税 【地】個人住民税)

※一定の要件を具備する場合  
マンションが耐震改修促進法に規定する通行障害既存耐震不適格建築物(緊急輸送道路等の避難路沿道で耐震診断の義務づけがされている建築物)に該当し、認定買受計画にマンションが新たに建築される旨の記載がある場合。

## ■ 組合に係る特例



- ・組合の非収益事業所得に係る課税の非課税化  
(【国】法人税 【地】法人住民税、事業税、事業所税)
- ・組合の資産の譲渡等の時期、仕入税額控除、申告期限の特例  
(【国】消費税 【地】地方消費税)

- ・売渡請求により組合が事業不参加者から取得する建物、土地の権利に係る課税の非課税化  
(【国】登録免許税)
- ・売渡請求により組合が取得する建物・土地に係る課税の非課税化  
(【地】不動産取得税)

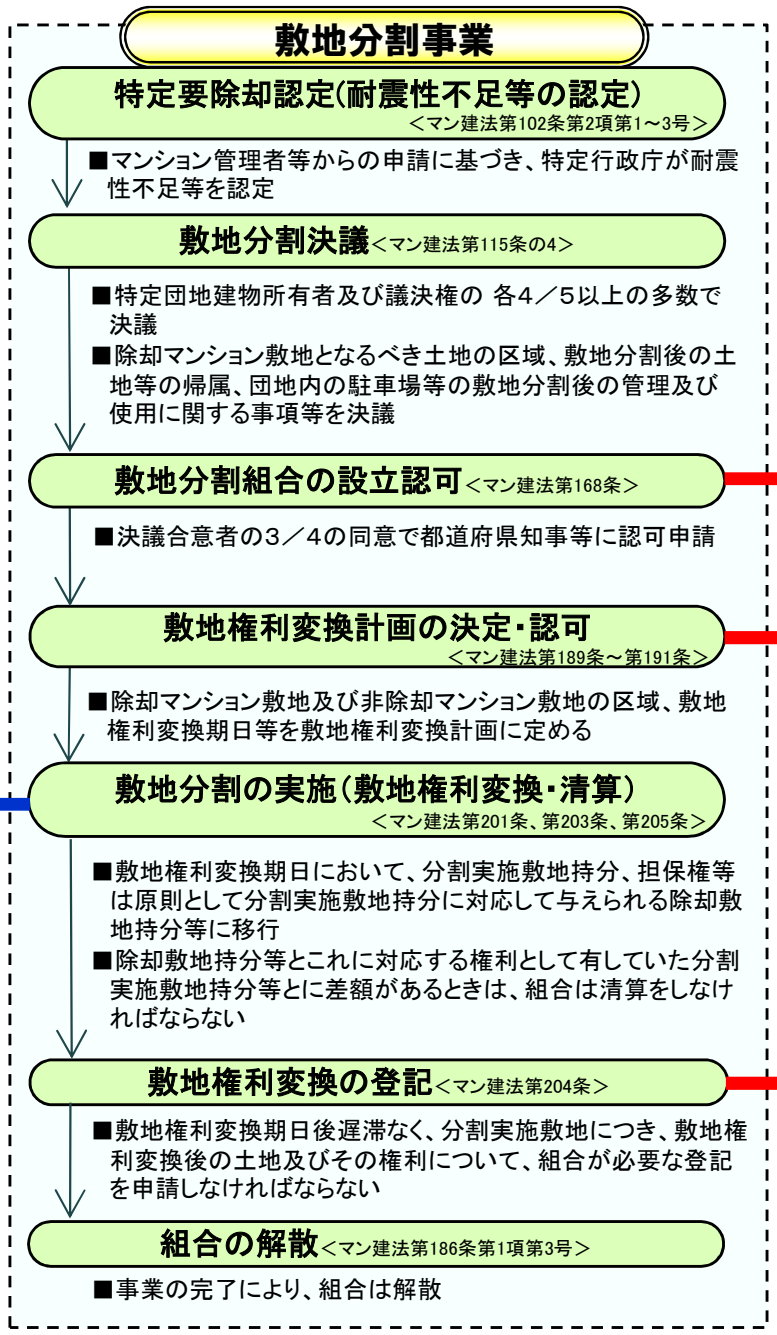
- ・分配金取得手続開始の登記の非課税  
(【国】登録免許税)

- ・権利消滅期日における権利の帰属による建物・土地の権利変動に係る課税の非課税化  
(【国】登録免許税)
- ・権利消滅期日における権利の帰属により組合が取得する建物・土地に係る課税の非課税化  
(【地】不動産取得税)

# 敷地分割に係る税制特例

## ■ 継続居住者(区分所有者)に係る特例

## ■ 組合に係る特例



・組合の非収益事業所得に係る課税の非課税化  
 (【国】法人税 【地】法人住民税、事業税、事業所税)  
 ・組合の資産の譲渡等の時期、仕入税額控除、申告期限の特例  
 (【国】消費税 【地】地方消費税)

・敷地権利変換手続開始の登記の非課税  
 (【国】登録免許税)

・権利変換による土地の権利変動に係る課税の非課税化  
 (【国】登録免許税)

・敷地権利変換による権利変動について、従前資産の譲渡がなかったものとみなす  
 (【国】所得税、法人税 【地】個人住民税、法人住民税、事業税)

分割実施敷地等において老朽化マンションの再生

# 長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する特例措置の創設 (固定資産税)

管理計画認定マンションその他の一定の要件を満たすマンションについて、必要な修繕積立金が確保され、長寿命化に資する一定の大規模修繕工事が実施された場合に、固定資産税に係る特例措置を講じる。

## 施策の背景

- 我が国において、今後、**高経年マンションが急激に増加する**見込み。
- **修繕積立金が不足し、必要な大規模修繕工事がなされず**にマンションの高経年化が進むと、**外壁の剥落**などの居住者や周辺住民の生命・身体に危害を生じさせかねない事態**が発生**。
- さらに、**除却の行政代執行等**によって**地方公共団体に大きな負担**が生じる懸念。
- このため、管理組合に対して、**必要な修繕積立金を確保し、長寿命化に資する大規模修繕工事**を適切な時期に実施するよう促す必要。
- こうした中、**本年4月施行の改正マンション管理適正化法**では、地方公共団体が、適切な修繕積立金の設定等の基準を満たすマンションの管理計画を認定する**管理計画認定制度**や、取組が不十分な**管理組合へ助言・指導・勧告**を行う制度を創設。

【新しい資本主義実行計画フォローアップ(令和4年6月7日閣議決定)】

住宅ストックの質の向上や質の高い住宅の円滑な流通により、既存住宅が資産として評価され将来世代に承継される住宅循環システムを構築するため、(略)マンション管理計画の認定促進などの管理適正化及びマンション再生の取組への支援等を実施する。

増加する築40年以上の  
マンションストック



管理が適切に行われずに  
廊下が崩落したマンション



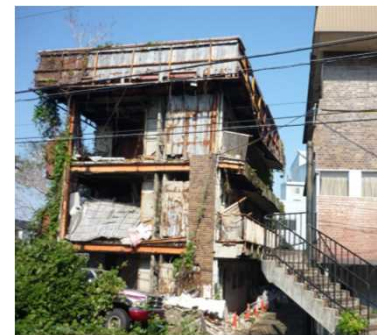
管理不全化マンションで  
懸念される行政コスト

- 現場訪問等の調査費用 83.8%
- 助言指導等の費用 75.8%
- 行政代執行費用 **40.3%**

N = 414 (複数回答)

【出典】地方公共団体へのアンケート調査  
(令和4年6~7月国土交通省実施)

地方公共団体が除却したマンション



※行政代執行に要した費用：約1.2億円

## 要望の概要

**管理計画認定マンションその他の一定の要件**を満たすマンションについて、**必要な修繕積立金が確保され、長寿命化に資する一定の大規模修繕工事**が実施された場合に、次の特例措置を2年間(令和5年4月1日~令和7年3月31日)講じる。

【固定資産税】 当該マンションの建物部分について、当該大規模修繕工事が完了した翌年度分の**固定資産税額を1/3減額**する。

# 相談窓口(マンション管理・建替え等の無料相談)の設置

## 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)

## マンション建替えやマンション敷地売却等に関する相談

マンションの**建替え**や**マンション敷地売却**等に関するご相談は、**住まいるダイヤル(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター**へ



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。

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4.5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。

**住まいるダイヤル 0570-016-100**

↓  
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

平成27年1月からサービス開始

**専門家相談**

弁護士・建築士による無料の対面相談です。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。

# 相談窓口(マンション管理計画認定制度の無料相談)の設置

## 相談者

マンション  
管理組合の  
役員・組合員

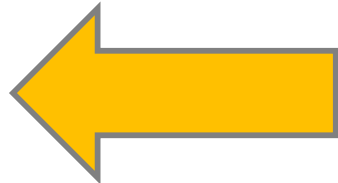
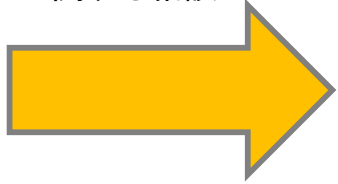
マンション  
購入予定者

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 : 月曜から金曜 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。

# マンションポータルサイトの開設など

## <ポータルサイト>

## <パンフレット等>

👉 **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。  
 施行に向け、今後、更なる充実を図っていく予定です。

【QRコード】



# 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。

#### ○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。

### 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

- ・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）



豊田国土交通副大臣による開会挨拶



門川京都市長ご講演



藤本所沢市長ご講演



高野豊島区長ご講演



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。