

マンションを取り巻く現状と課題

令和4年10月16日

国土交通省 住宅局

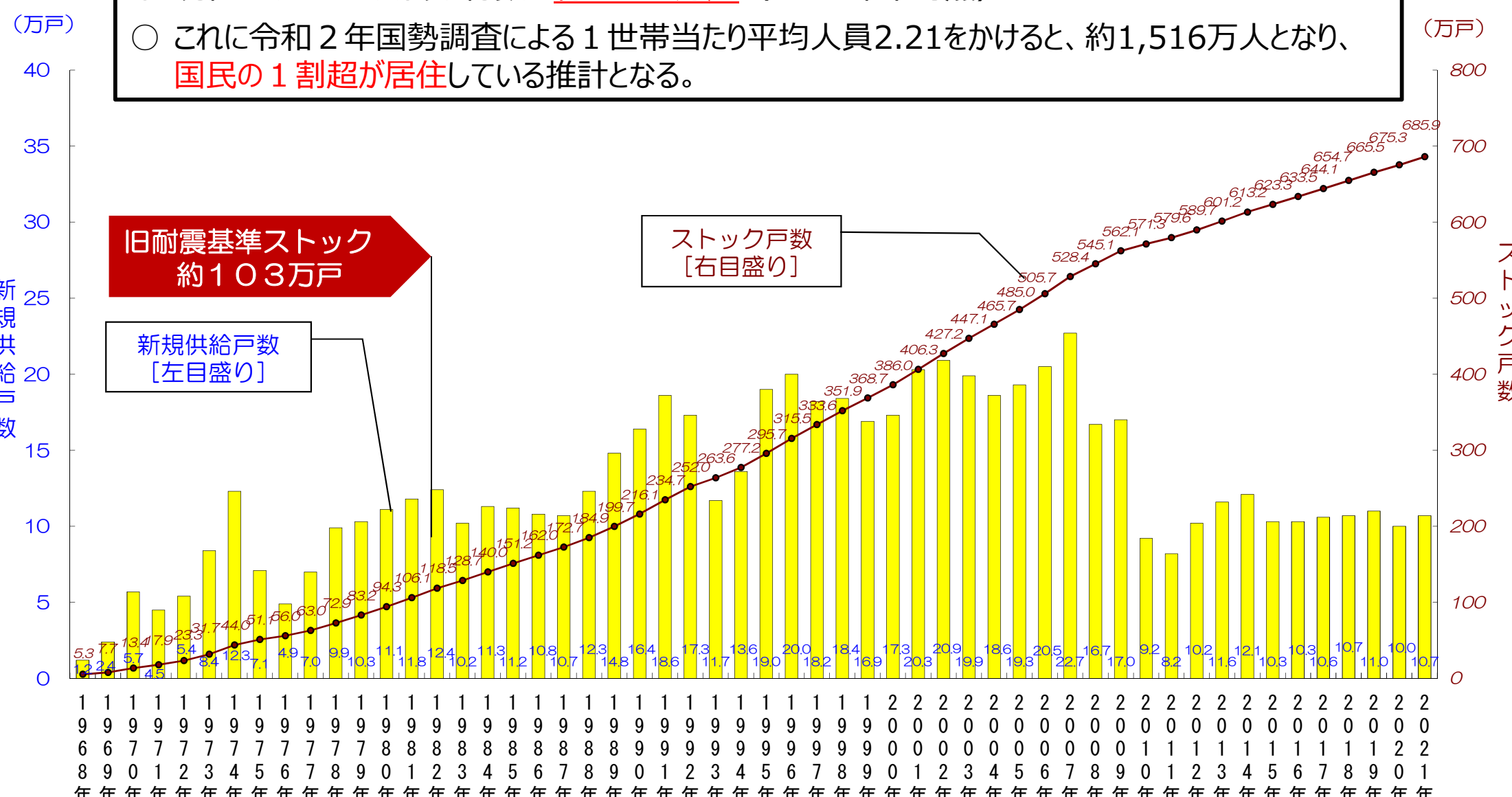
参事官(マンション・賃貸住宅担当)

矢吹 周平

分譲マンションストック戸数

○ 現在のマンションストック総数は約**685.9万戸**（2021年末時点）。

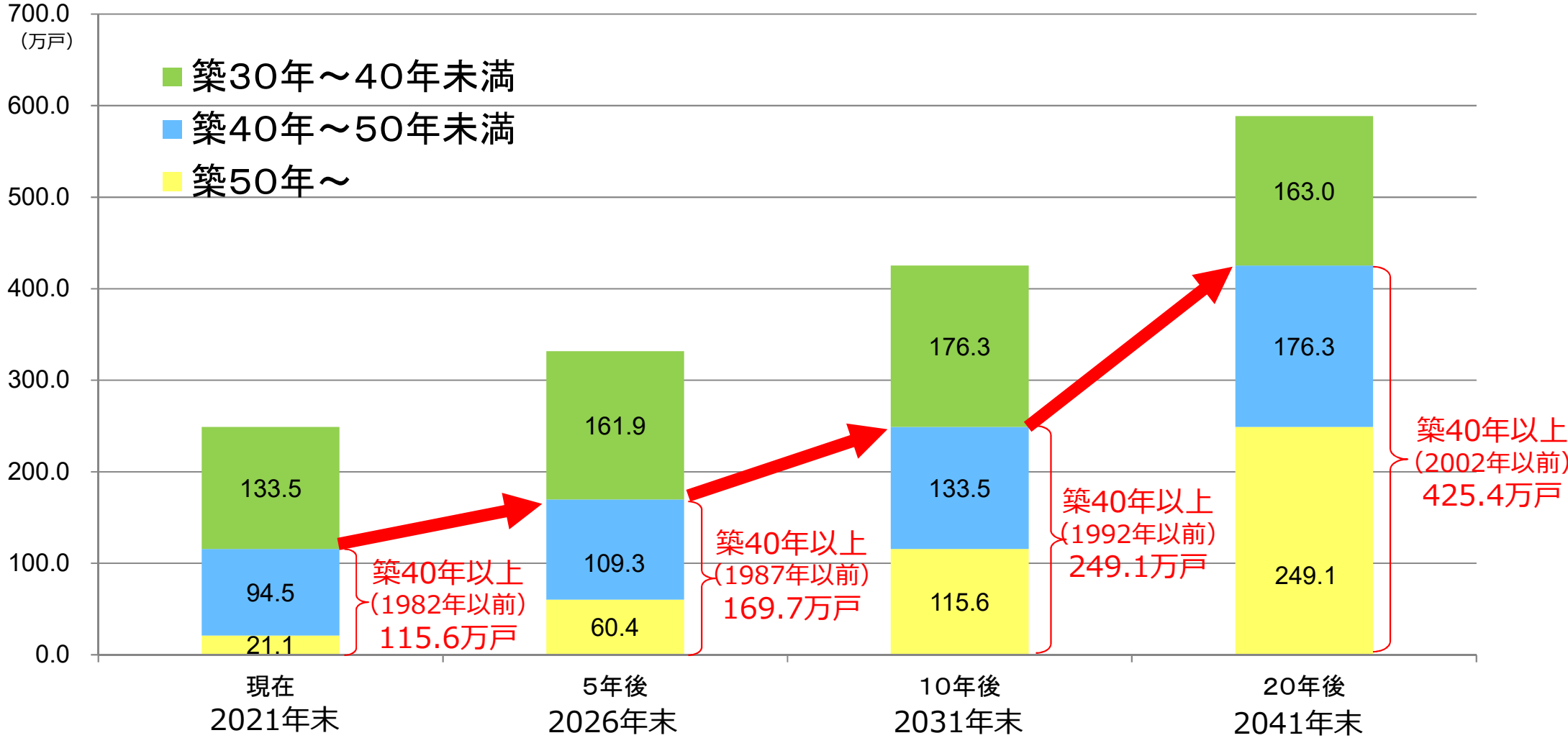
○ これに令和2年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.21をかけると、約1,516万人となり、**国民の1割超が居住している**推計となる。



※ 1. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した。
 2. 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した。
 3. 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。
 4. 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。

高経年マンションストックの増加

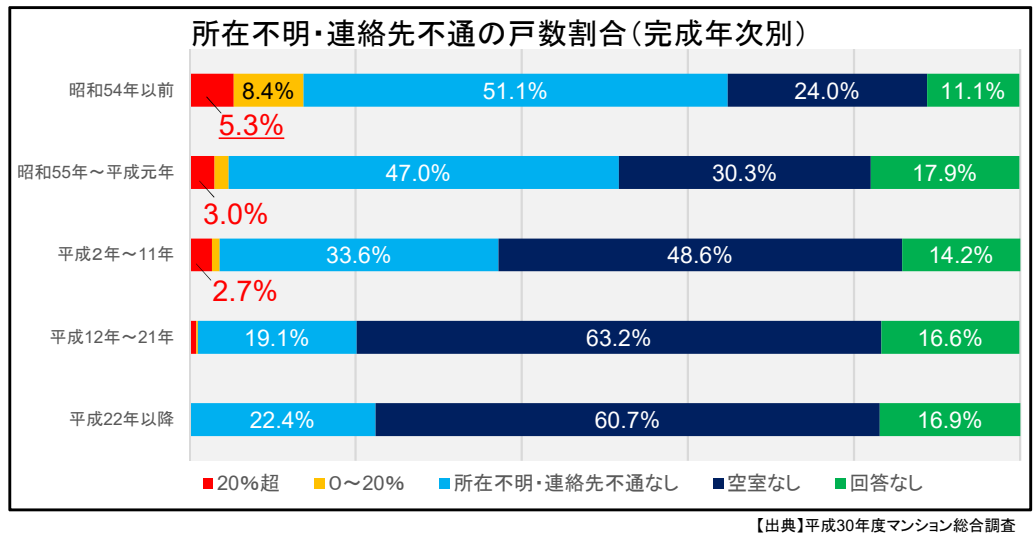
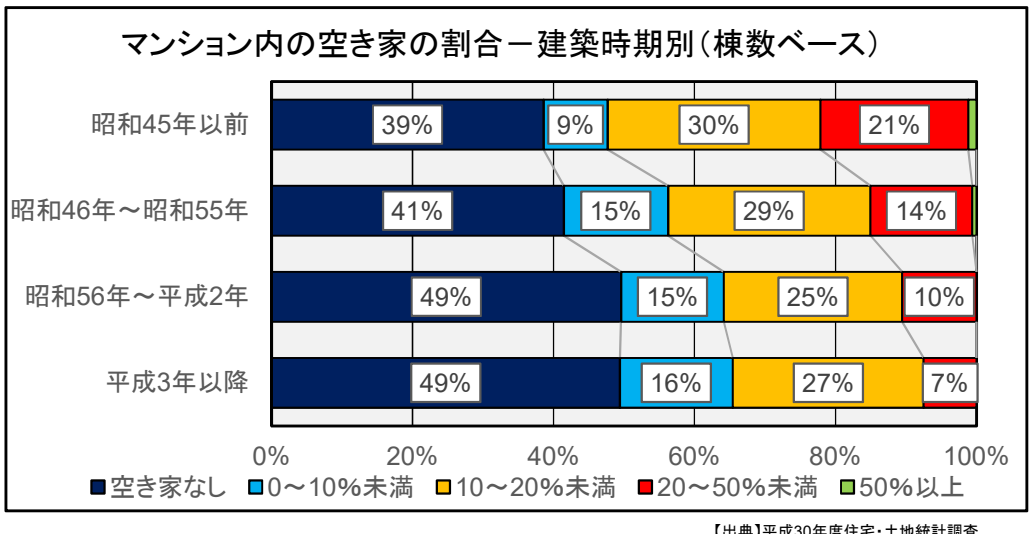
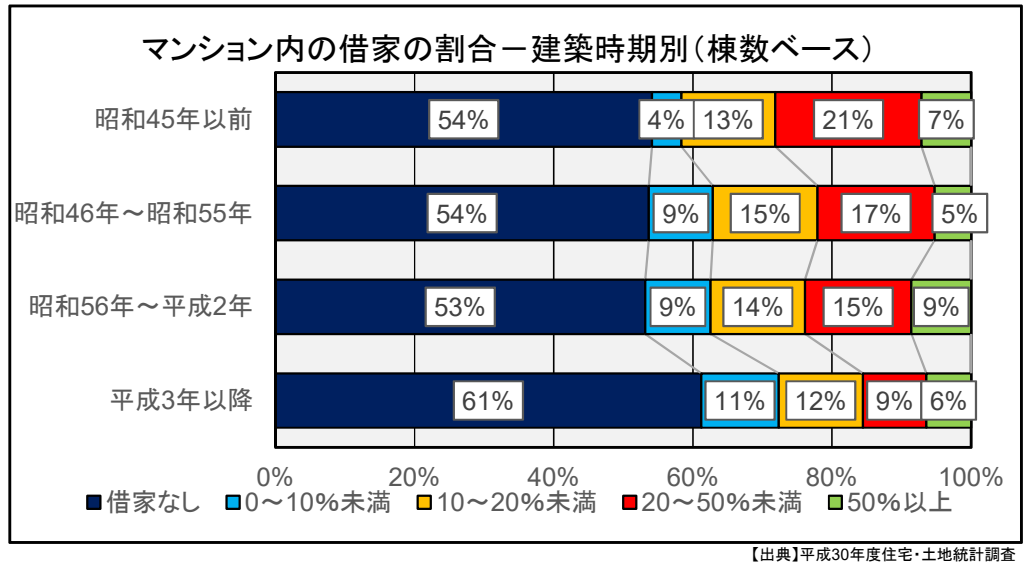
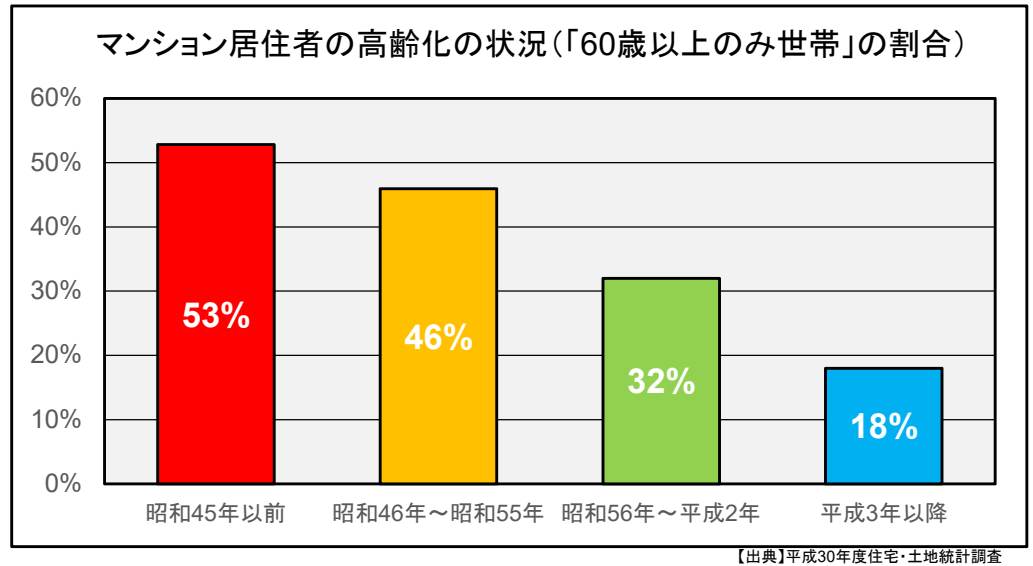
- 築40年以上の高経年マンションは115.6万戸（マンションストック総数の約17%）。
- 10年後には2.2倍の249.1万戸、20年後には3.7倍の425.4万戸に急増。



【出典】現在の築50年以上の分譲マンション戸数は、国土交通省が把握している築50年以上の公団・公社住宅の戸数を基に推計
 5、10、20年後に築30、40、50年以上となる分譲マンション戸数は、建築着工統計及び国土交通省が把握している除却戸数等を基に推計した2021年末時点の分譲マンションストック戸数を基に推計

区分所有者の高齢化・非居住化・管理組合の担い手不足

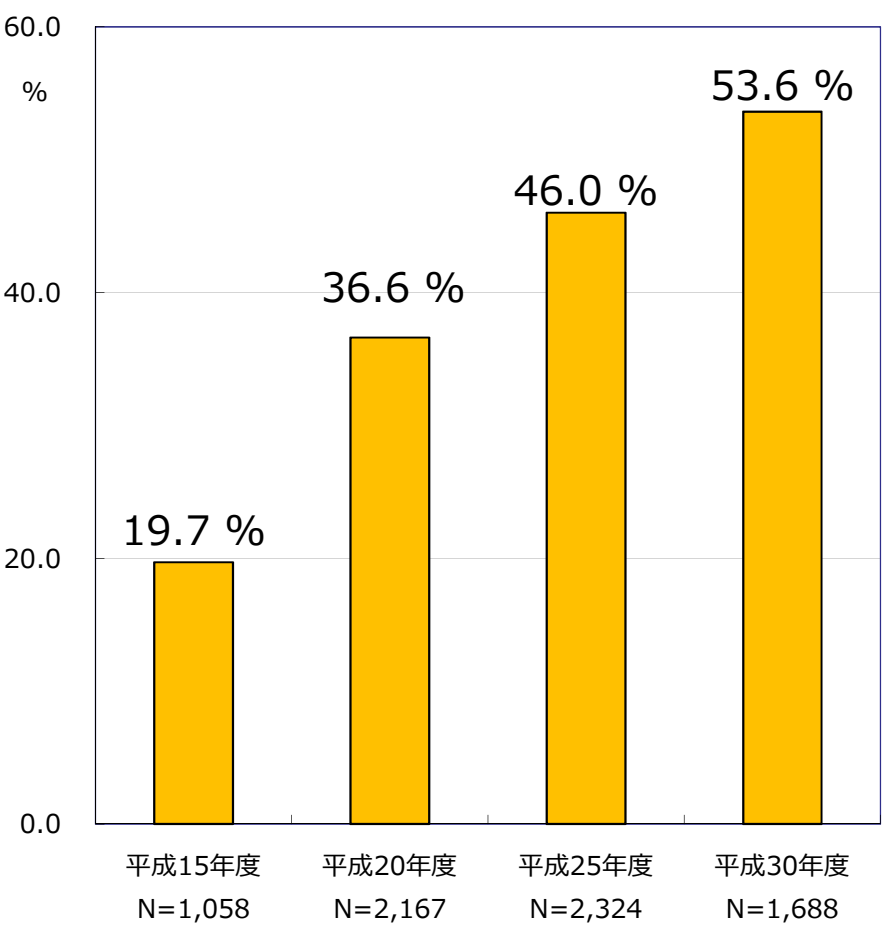
○ 高経年マンションについて、ソフト面においては区分所有者の高齢化・非居住化（賃貸・空き住戸化）が進行し、管理組合の役員の担い手不足や、総会運営や集会の議決が困難等の課題を抱えているものが多い。



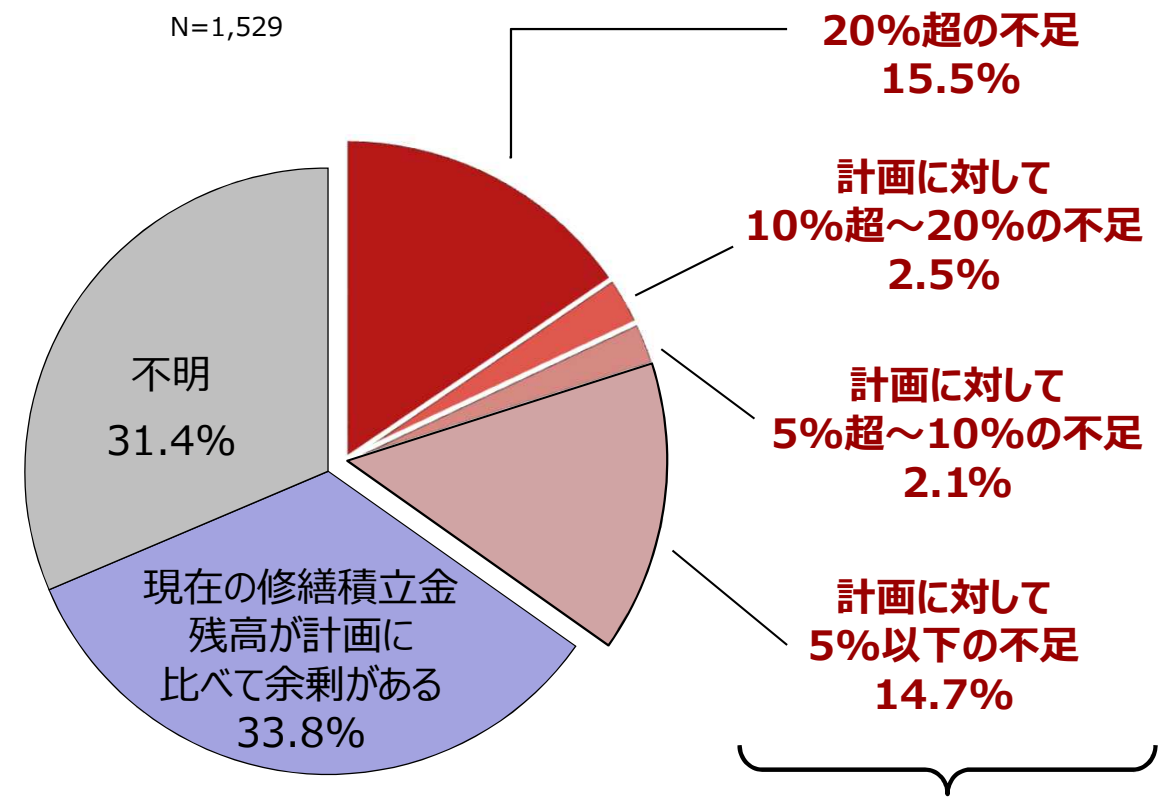
適切な長期修繕計画・修繕積立金の不足

- 適切な修繕積立金額（計画期間25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金の額）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 54%にとどまっている。
- 積立額が計画に比べて不足しているマンションが35%。

■ 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



■ 修繕積立金の積立状況

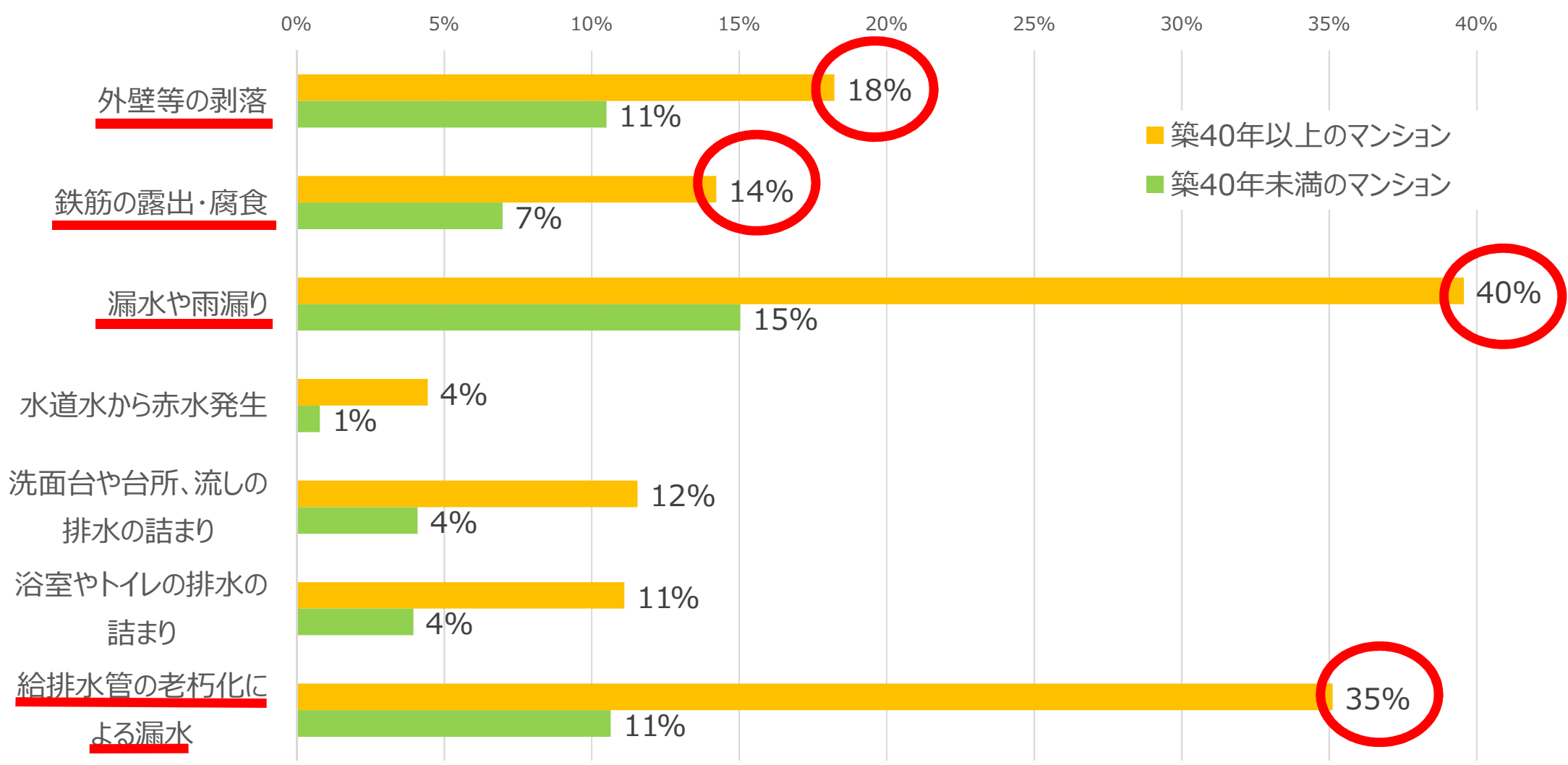


積立額が計画に比べて不足しているマンション：34.8%

【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年以上の高経年マンションでは、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。



【出典】平成30年度マンション総合調査

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



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



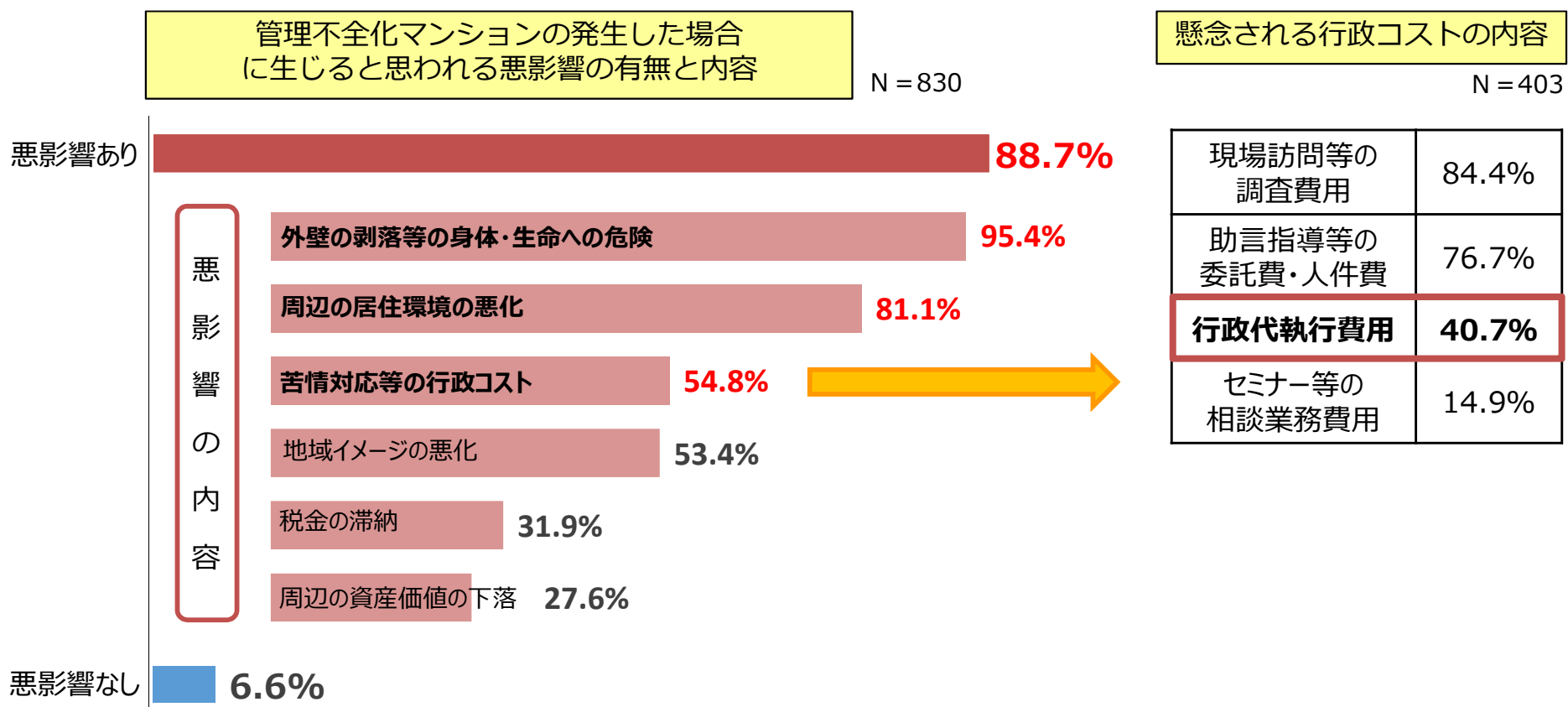
<行政が代執行により除却した事例>



- 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）

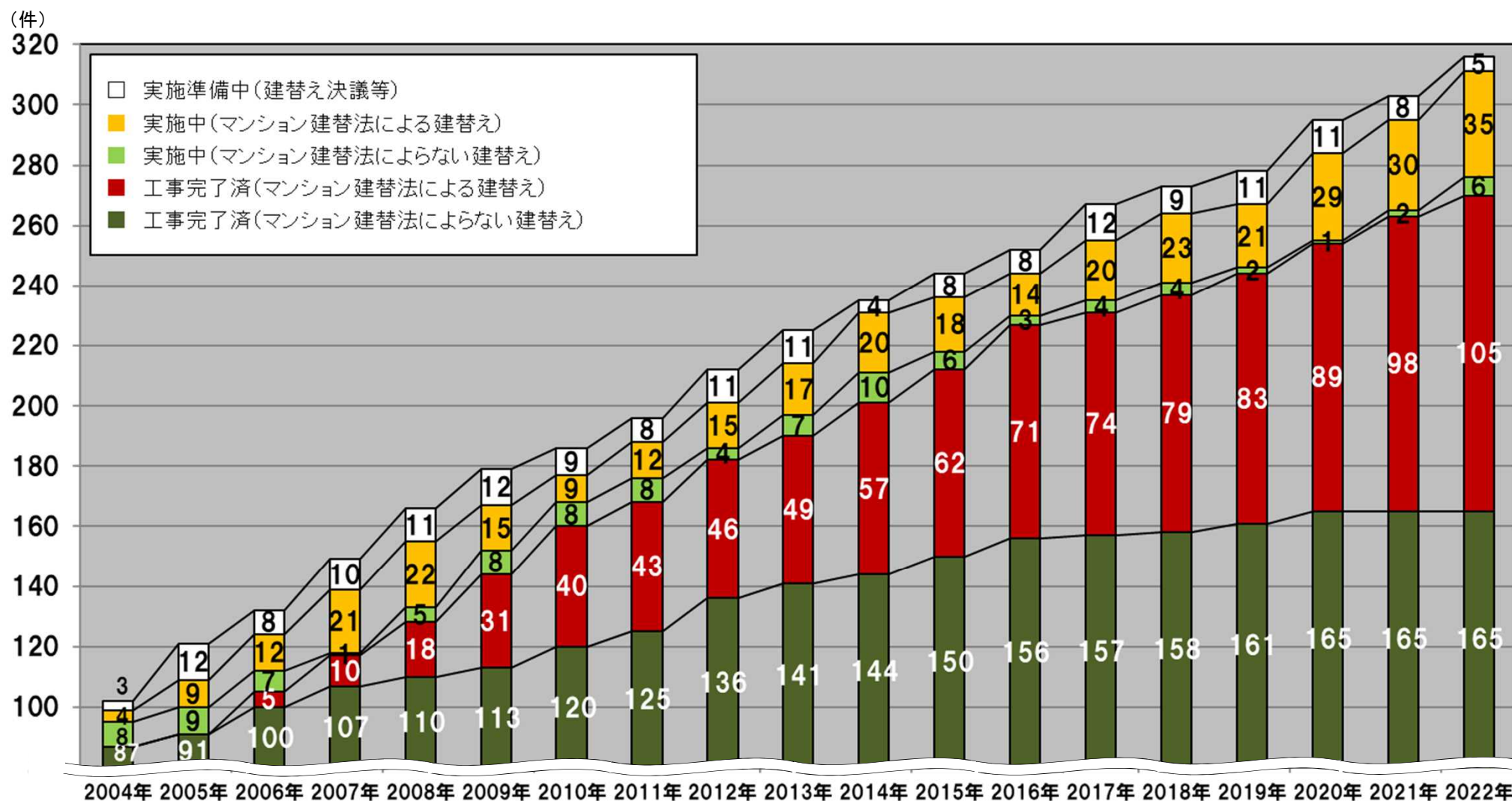
管理不全化マンションが発生した場合の影響

- 各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）によると、**管理不全化マンションが発生することにより、悪影響が生じる**と懸念する地方公共団体は**約90%**。そのうち、今後生じるとと思われる悪影響として、**身体・生命への危険、居住環境の悪化、行政コスト**などが相当数挙げられており、管理不全化マンションに対する地方公共団体の問題意識は高い。
- さらに、懸念される行政コストとして**約41%が行政代執行費用**と回答しており、多くの地方公共団体が管理不全化マンションの除却に伴う支出を懸念していることから、マンションの管理不全化の防止は、地方公共団体の支出を抑制する効果がある。



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270件、約22,200戸（2022年4月時点）



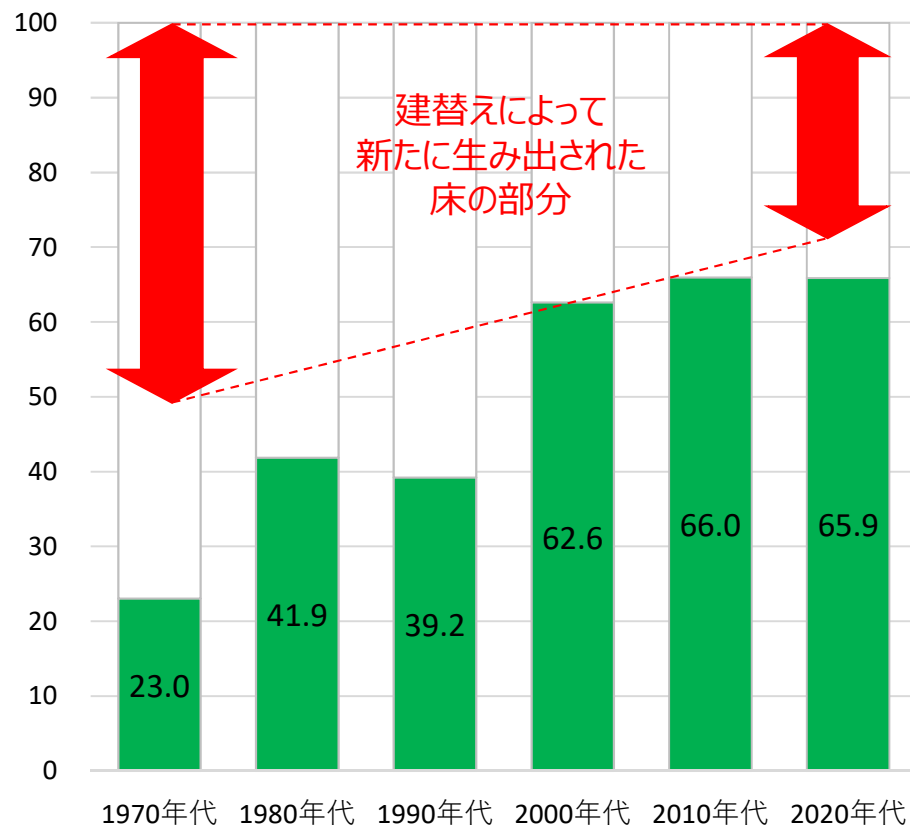
工事完了件数 87 91 105 117 128 144 160 168 182 190 201 212 227 231 237 244 254 263 270

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

建替え事業の困難化

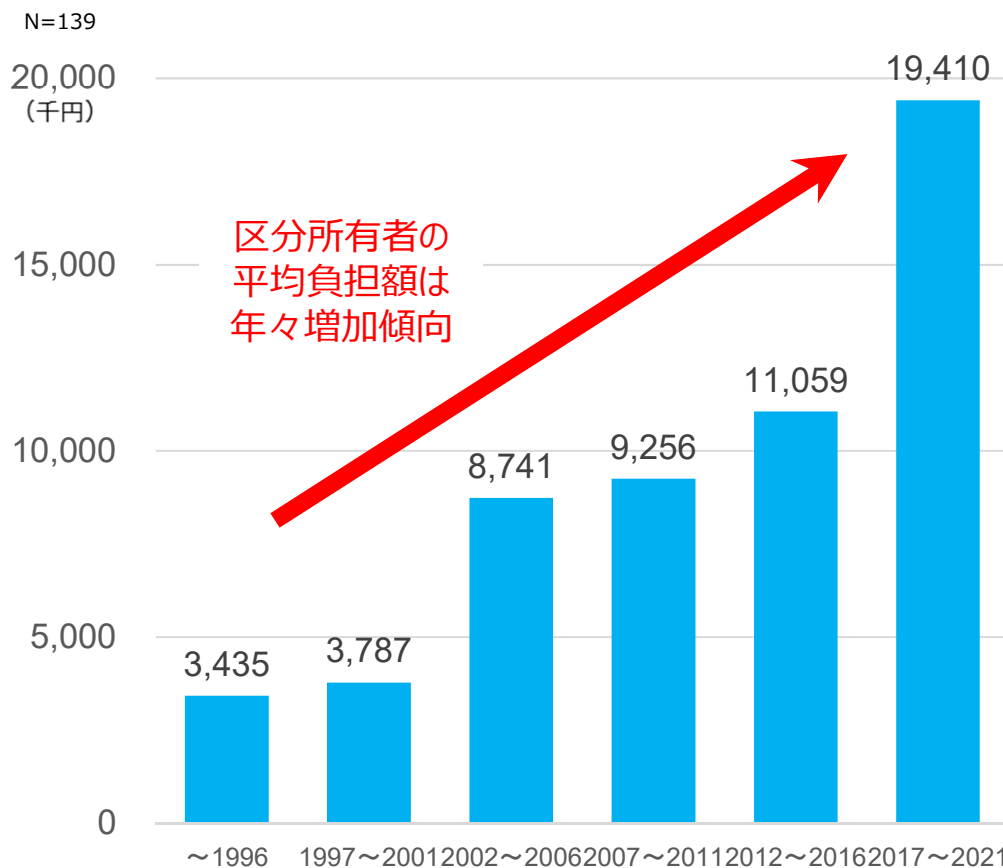
- 近年のマンション建替事業では、事業にあたって新たに利用できる容積率が小さくなっている傾向がみられ、建替後のマンションで新たな入居者に販売をすることができる住戸の面積が減少している。
- その結果もあり、マンション建替事業の実施にあたって必要となる区分所有者の負担額は近年増加傾向にある。

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



■ 建替後のマンションの利用容積率を100としたときの建替前のマンションの利用容積率

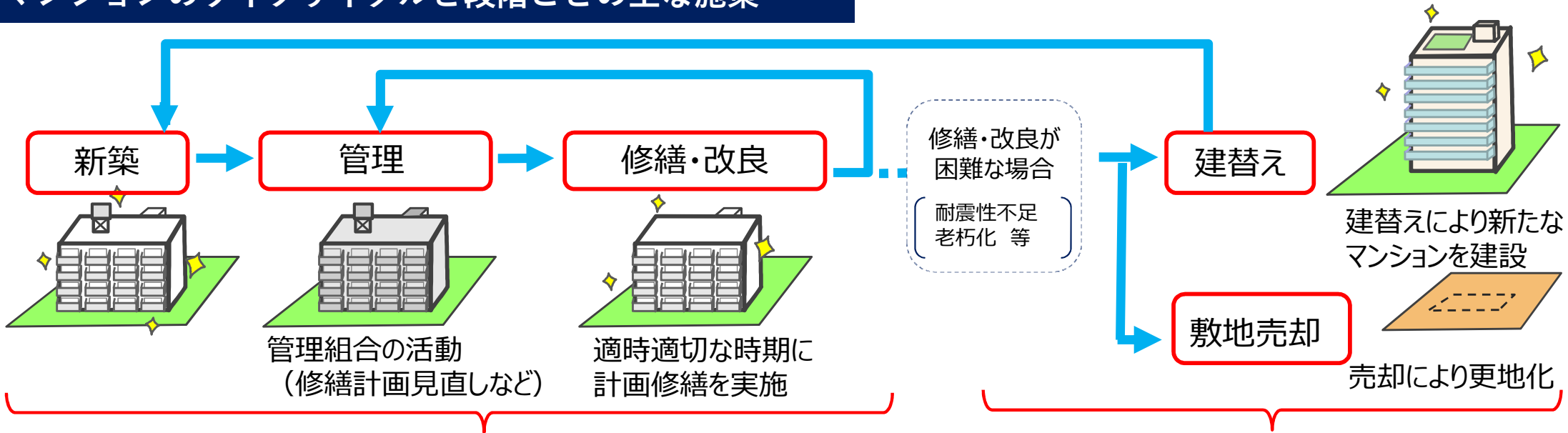
■ マンション建替事業の実施年代別 区分所有者の平均負担額



今後の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き上げ

- ・長期修繕計画ガイドライン
- ・修繕積立金ガイドラインの改訂

⇒**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

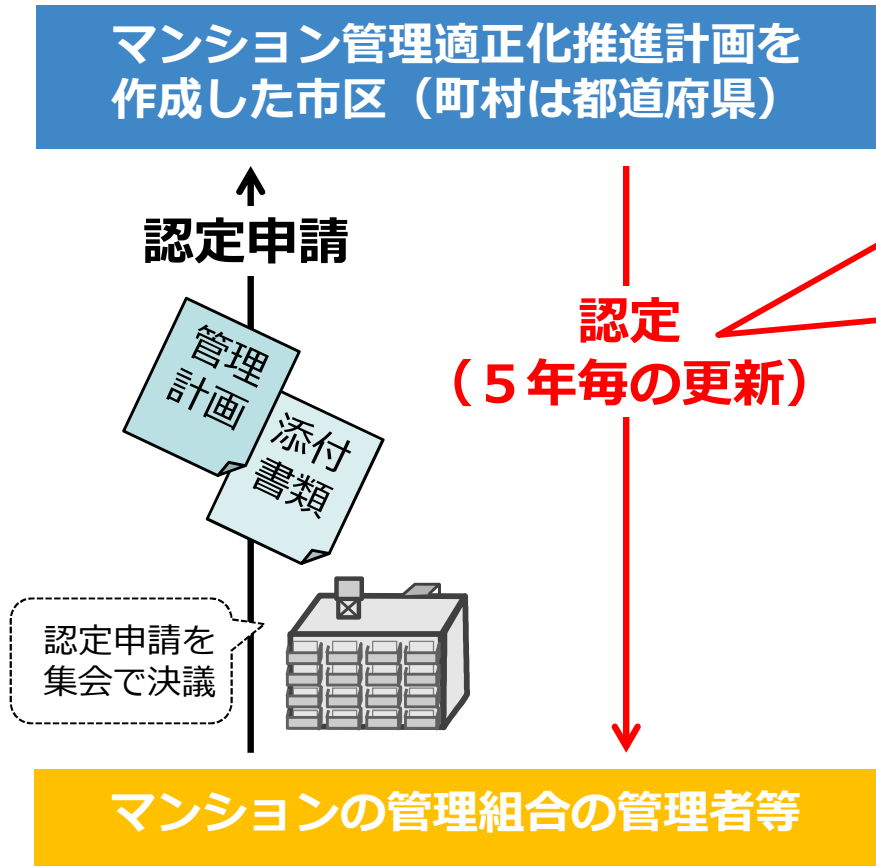
- ・火災安全性不足
- ・外壁等剥落危険性
- ・配管設備腐食等
- ・バリアフリー不適合

- ・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

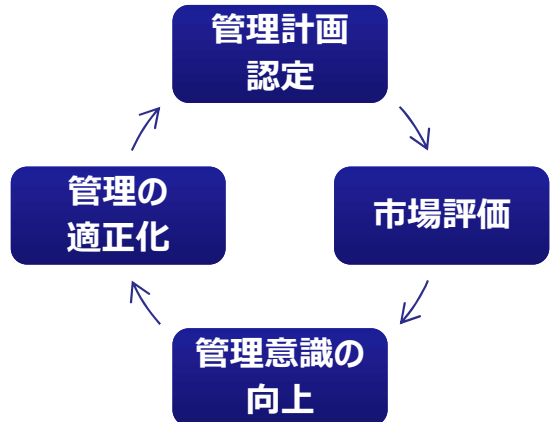
- 推進計画を定めた地方公共団体は、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定が可能。
- 管理計画認定を取得したマンションの取得等にあたって、住宅金融支援機構融資のフラット35（R4.4～）及びマンション共用部分リフォーム融資（R4.10～）の金利の引下げ措置を講じる。
※フラット35は当初5年間について年0.25%の引き下げ、共用部分リフォーム融資は全期間について年0.2%の引き下げ。
- 管理計画認定を取得したマンションの管理組合の場合、マンションすまい・る債※の利率を上乗せする。
※マンション管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立てや、保管・運用をサポートするため、住宅金融支援機構が発行している債券。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。

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）が定期的開催されている（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

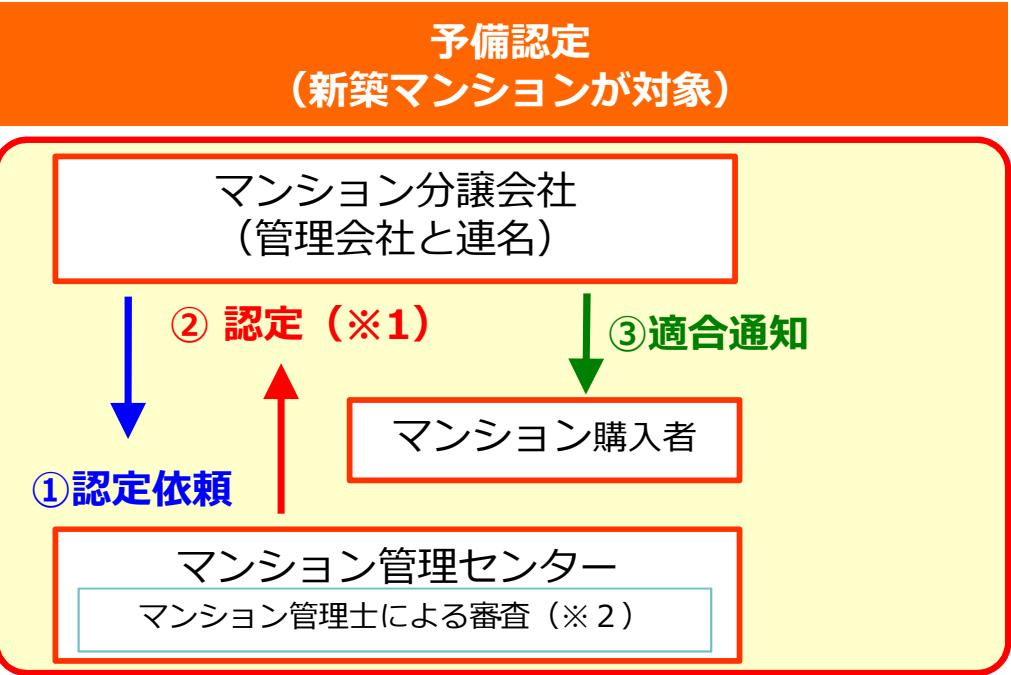
○その他

- ・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

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14日現在の認定実績は305件。

<制度のイメージ図>



<認定を受けたマンション一覧>

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

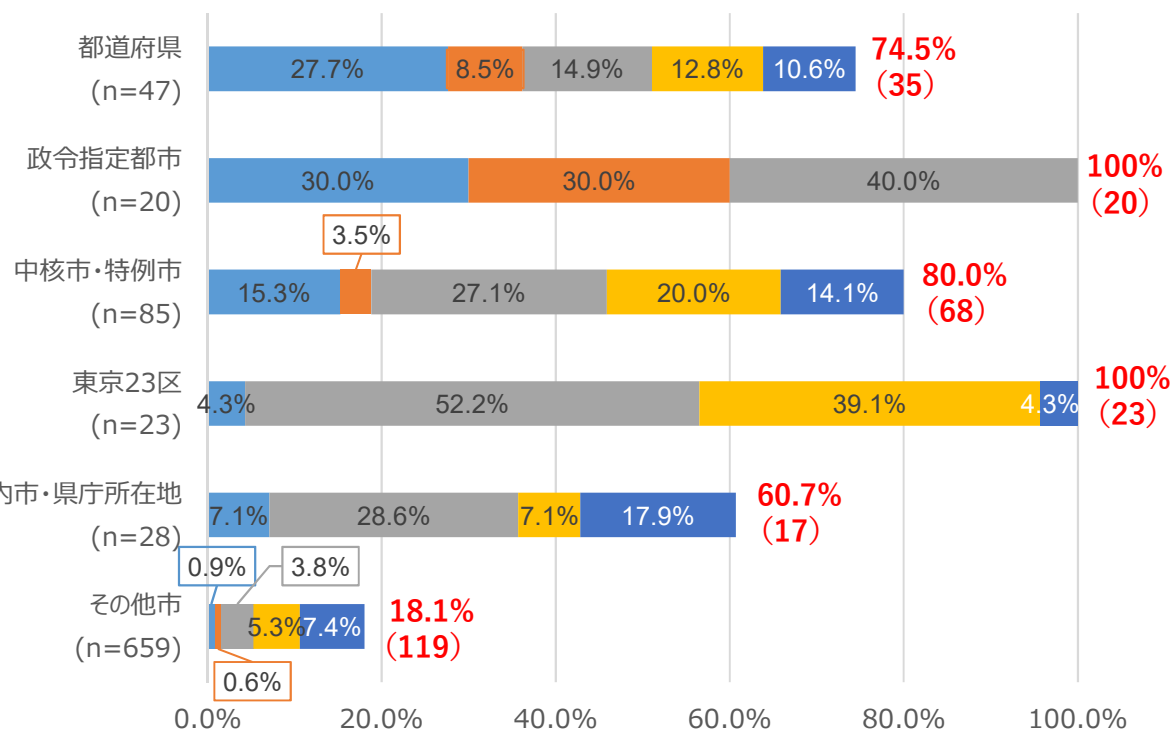
※マンション管理センターHPより

※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。

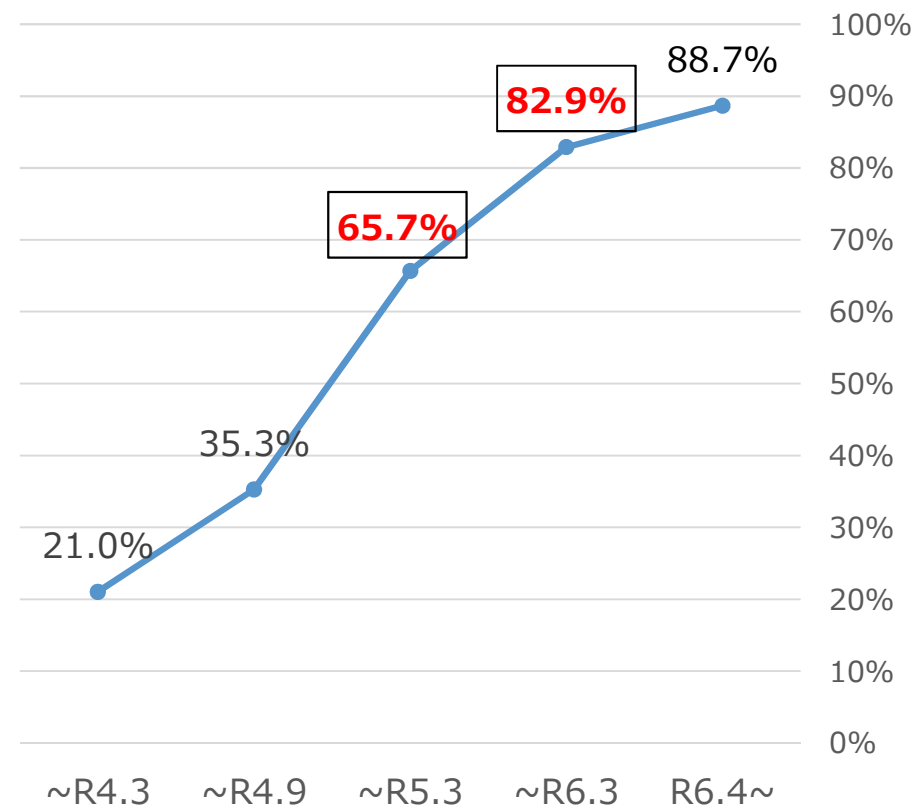
地方公共団体における推進計画作成動向

- 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地方公共団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、ストックベースでみると、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）】



【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地方公共団体：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地方公共団体：札幌市、千葉市、広島市、堺市、豊島区など

※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。

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

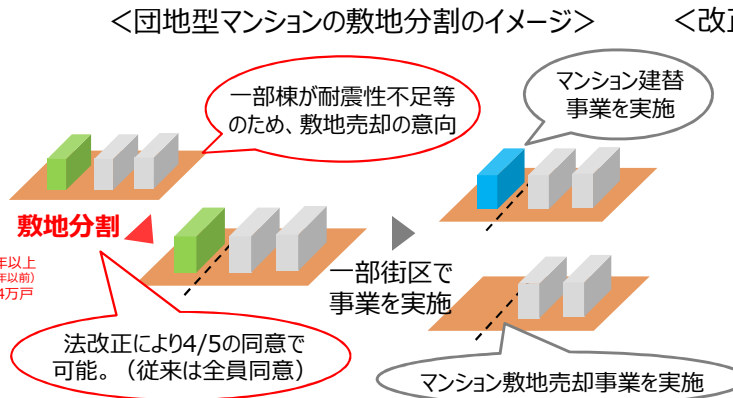
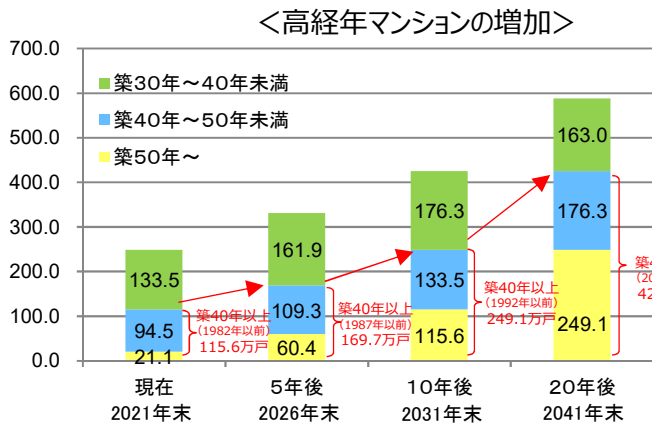
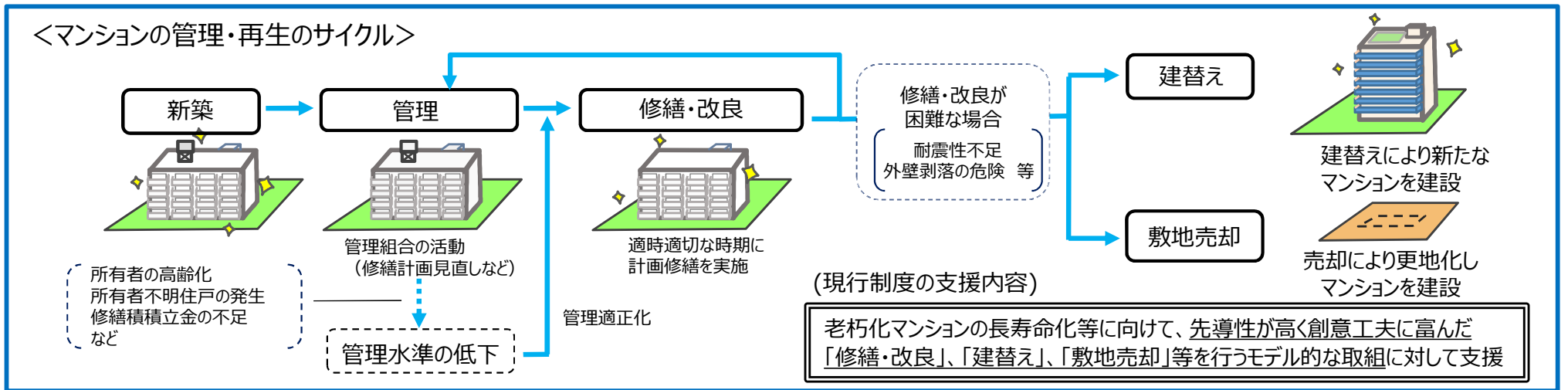
自治体	主な取組み
○都道府県	
愛知県	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>県内各市向けの推進計画作成ガイドラインを作成</u> ・地方公共団体や関係団体等からなる「マンション管理推進協議会」を組織 ・「マンション管理推進協議会」を通じ、専門家相談窓口の設置、マンション管理士の派遣、セミナーの開催、啓発パンフレットの作成等
○政令市	
神奈川県 横浜市	<ul style="list-style-type: none"> ・実態調査による要支援マンションの特定 ・<u>要支援マンションに対する専門家派遣(プッシュ型)</u> ・防災対策を実施している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)
愛知県 名古屋市	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>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)</u> ・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) ・修繕工事の融資に対する利子補給事業 ・<u>条例による分譲事業者の届出義務付け(R4.10～)</u>
京都府 京都市	<ul style="list-style-type: none"> ・実態調査に基づく要支援マンションの特定 ・<u>要支援マンションに対する専門家派遣(プッシュ型)</u> ・<u>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</u>
兵庫県 神戸市	<ul style="list-style-type: none"> ・管理状況の届出制度及び情報開示(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) ・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
福岡県 福岡市	<ul style="list-style-type: none"> ・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) ・<u>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)</u>

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②

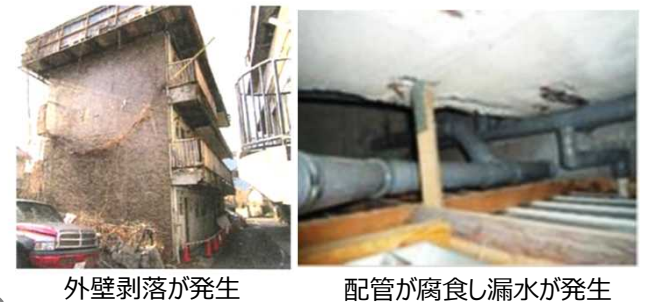
自治体	主な取組み
○その他市区	
埼玉県 川口市	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>マンション管理適正化推進条例において洪水時の一時避難施設に関する協定締結を協議することについて規定</u>（努力義務） ・<u>防災体制が優れた分譲マンションを独自に評価・認定</u>（川口市防災体制認定マンション制度）
埼玉県 所沢市	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>実態調査に基づく要支援マンションの特定</u> ・<u>市からの働きかけによる専門家派遣（プッシュ型支援）</u> ・<u>条例において分譲事業者に対し修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） ・<u>条例による分譲事業者の届出義務付け</u>
東京都 中央区	<ul style="list-style-type: none"> ・<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> ・<u>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</u> ・<u>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</u>（大規模修繕工事債務保証料助成） ・<u>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</u>（中央区防災対策優良マンション認定制度）
東京都 墨田区	<ul style="list-style-type: none"> ・<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） ・<u>分譲マンション共有部分リフォームローン償還助成</u> ・<u>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</u>
東京都 豊島区	<ul style="list-style-type: none"> ・<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> ・<u>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</u>
東京都 板橋区	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>条例による分譲事業者の届出義務付け</u> ・<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） ・<u>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</u>（いたばし適正管理推進マンション認定制度）
大阪府 吹田市	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>市内の全マンションへの個別訪問を検討</u>（約600棟）

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。



<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>



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



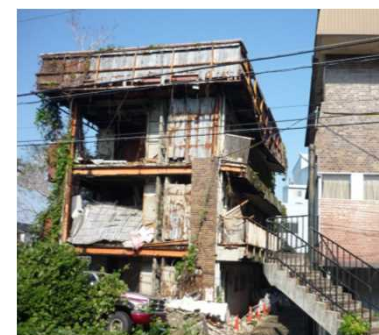
管理不全化マンションで
懸念される行政コスト

- 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。

まとめ

- 今後、高経年マンションの増加と居住者の高齢化という「2つの老い」が更に進行していく。
- マンションは適切な修繕工事の実施によって相当長い寿命が期待できるものの、劣化がある程度進行すると回復することは困難。
- 修繕積立金の不足により適切な修繕工事の実施が十分に行われないマンションの増加を懸念。
- 関係するプレーヤーでマンションの長寿命化に向けた取り組みを進めることが重要。
 - 住民の努力と協力により、高経年でもすばらしい管理水準を維持しているマンションも存在
- ✓ 管理組合と区分所有者のひとりひとりが、マンション管理の重要性を認識し、協力して日々の適正管理を積み重ねることが重要。
- ✓ 国や地方公共団体、マンション管理士などの専門家、管理会社などは連携して、管理組合の取り組みをサポートしていき、適正な管理に向けた環境をつくることが必要。
- ✓ 国としても様々な政策ツールの検討・実施を進め、将来世代に引き継ぐことができるマンションストックを形成していく。