

# 管理・修繕に関するテーマの検討

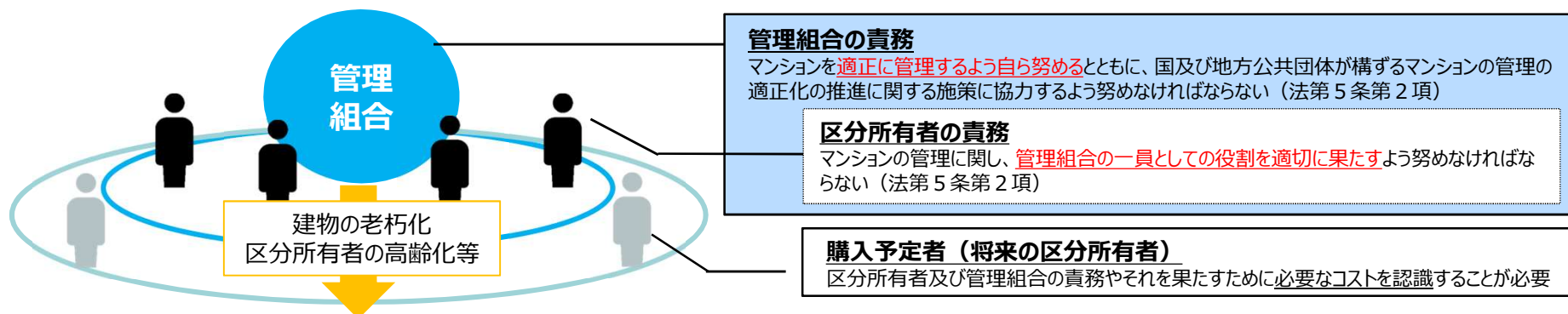
---

---

# 区分所有者の責務

# 区分所有者の責務

- マンションは、戸建て住宅と比較して規模が大きく、管理不全化によって生じる悪影響の程度は戸建て住宅と比べて大きなものとなる。
- また、管理不全状態の解消も、複数の区分所有者による合意形成が必要であり、この点で管理不全状態の解消に困難性も伴う。
- 区分所有形態はともすれば、建物管理に係る責任の所在があいまいになることもあるが、上記の特徴や、近年指摘される建物と居住者の双方の高齢化の進行を踏まえて、いまいちどマンションの区分所有者が有する建物の管理に関する責任を認識した上で、政策のアップデート（特に適切な維持修繕の実施や、解体の観点からの施策）を検討する必要があるのではないか。
- さらに、国として、区分所有者の責務等について意識啓発を図っていくためにはどのような対応をしていくべきか。



## ■ 管理組合による適正なマンション管理を進めるために必要な施策の方向（案）

### ① 適切に意思決定できるような環境整備

区分所有者の把握や連絡体制の構築  
自らのマンションにおける管理状況の理解と共有、監査 など

### ② 将来にわたって、建物を適切に維持・修繕等するための環境整備

修繕だけでなく、建て替えや解体の費用も確保することが必要 など

### ③ 適正な管理を促すための環境整備

適切な第三者管理の実施 など

## ■ 管理不全のおそれがあるマンション／管理不全状態となったマンションに対応するために必要な施策の方向（案）

### ① 行政による実態把握や助言指導の円滑化、NPOなどと連携した再生支援

### ② 行政による改善や除却の措置を行いやすくする環境整備

**区分所有法制の見直しの議論も見据えながら、これらのマンション管理施策の具体化を進めることが必要**

<これまでの検討会における関連意見>

- 区分所有者に所有者責任を果たしてもらう方策が必要。管理不全の結果、廃墟化し、行政が後始末することがないよう、適切に管理を行い、管理ができないのであれば主体的に除却してもらうことが、管理・再生の根本であると考え。
- 大規模修繕工事についても修繕積立金がないので実施しない、修繕積立金の範囲でしか修繕しないということはおかしい。所有者責任を果たして、資金調達しなくても修繕工事を実施するべきで、そのための金融的な措置の検討も必要である。

# 管理組合と区分所有者の責務の例

	責務と責務に照らした行動の内容	備考
管理組合の責務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理組合の適切な運営               <ul style="list-style-type: none"> <li>→総会の開催、管理規約の作成・見直し、規約違反への対応など</li> </ul> </li> <li>・共用部分の適切な管理               <ul style="list-style-type: none"> <li>→マンション管理業者への業務委託、長期修繕計画の作成・見直し、大規模修繕工事の実施など</li> <li>→修繕積立金や管理費の徴収、滞納への対応、適切な会計処理</li> </ul> </li> </ul> <p style="text-align: right;">など</p>	<p>業務の内容によっては、マンション管理会社やマンション管理士がかわりに実施することが可能</p>
区分所有者の責務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理組合の運営への参加               <ul style="list-style-type: none"> <li>→総会出席、委任状や議決権行使書の作成による意思表示など</li> </ul> </li> <li>・管理規約や総会決議の遵守               <ul style="list-style-type: none"> <li>→修繕積立金や管理費の支払い</li> </ul> </li> </ul> <p style="text-align: right;">など</p>	<p>基本的に本人が実施するもの</p>

## (参考)区分所有者の責務に関する規定①

### ■ マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第四百四十九号）（抄）

（管理組合等の努力）

第5条 管理組合は、マンション管理適正化指針（管理組合がマンション管理適正化推進計画が作成されている都道府県等の区域内にある場合にあつては、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針。次条において同じ。）の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう自ら努めるとともに、国及び地方公共団体が講ずるマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力するよう努めなければならない。

2 **マンションの区分所有者等は**、マンションの管理に関し、**管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならない。**

### ■ マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（令和三年九月二十八日国土交通省告示第千二百八十六号）（抄）

3. マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項

マンションを購入しようとする者は、マンションの管理の重要性を十分認識し、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項に十分に留意することが重要である。また、管理組合及びマンションの区分所有者等は、マンションを購入しようとする者に対するこれらの情報の提供に配慮する必要がある。

**マンションの区分所有者等は**、その居住形態が戸建てとは異なり、相隣関係等に配慮を要する住まい方であることを十分に認識し、その上で、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るため、**管理組合の一員として、進んで、集会その他の管理組合の管理運営に参加するとともに、定められた管理規約、集会の決議等を遵守する必要がある。** そのためにも、マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関する法律等についての理解を深めることが重要である。

### ■ マンション標準管理規約（単棟型）（抄）

（区分所有者の責務）

第20条 **区分所有者は**、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、**常に適正な管理を行うよう努めなければならない。**

## (参考)区分所有者の責務に関する規定②

### ■ 民法（明治二十九年法律第八十九号）（抄）

（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）

- 第717条 **土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。**ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。
- 2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。
  - 3 前二項の場合において、損害の原因について他にその責任を負う者があるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。

### ■ 建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）（抄）

（区分所有者の権利義務等）

- 第6条 **区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない。**
- 2・3 （略）

（先取特権）

- 第7条 **区分所有者は、共用部分、建物の敷地若しくは共用部分以外の建物の附属施設につき他の区分所有者に対して有する債権又は規約若しくは集会の決議に基づき他の区分所有者に対して有する債権について、債務者の区分所有権（共用部分に関する権利及び敷地利用権を含む。）及び建物に備え付けた動産の上に先取特権を有する。**管理者又は管理組合法人がその職務又は業務を行うにつき区分所有者に対して有する債権についても、同様とする。
- 2・3 （略）

（建物の設置又は保存の瑕疵に関する推定）

- 第9条 建物の設置又は保存に瑕疵があることにより他人に損害を生じたときは、その瑕疵は、共用部分の設置又は保存にあるものと推定する。

## (参考)他法令における責務に関する規定

### ■ 土地基本法（平成元年法律第八十四号）（抄）

（土地所有者等の責務）

第6条 **土地所有者等は**、第二条から前条までに定める土地についての基本理念（以下「土地についての基本理念」という。）にのっとり、**土地の利用及び管理並びに取引を行う責務を有する。**

2 土地の所有者は、前項の責務を遂行するに当たっては、その所有する土地に関する登記手続その他の権利関係の明確化のための措置及び当該土地の所有権の境界の明確化のための措置を適切に講ずるように努めなければならない。

3 **土地所有者等は、国又は地方公共団体が実施する土地に関する施策に協力しなければならない。**

### ■ 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）（抄）

（空家等の所有者等の責務）

第3条 **空家等の所有者又は管理者**（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、**空家等の適切な管理に努めるものとする。**

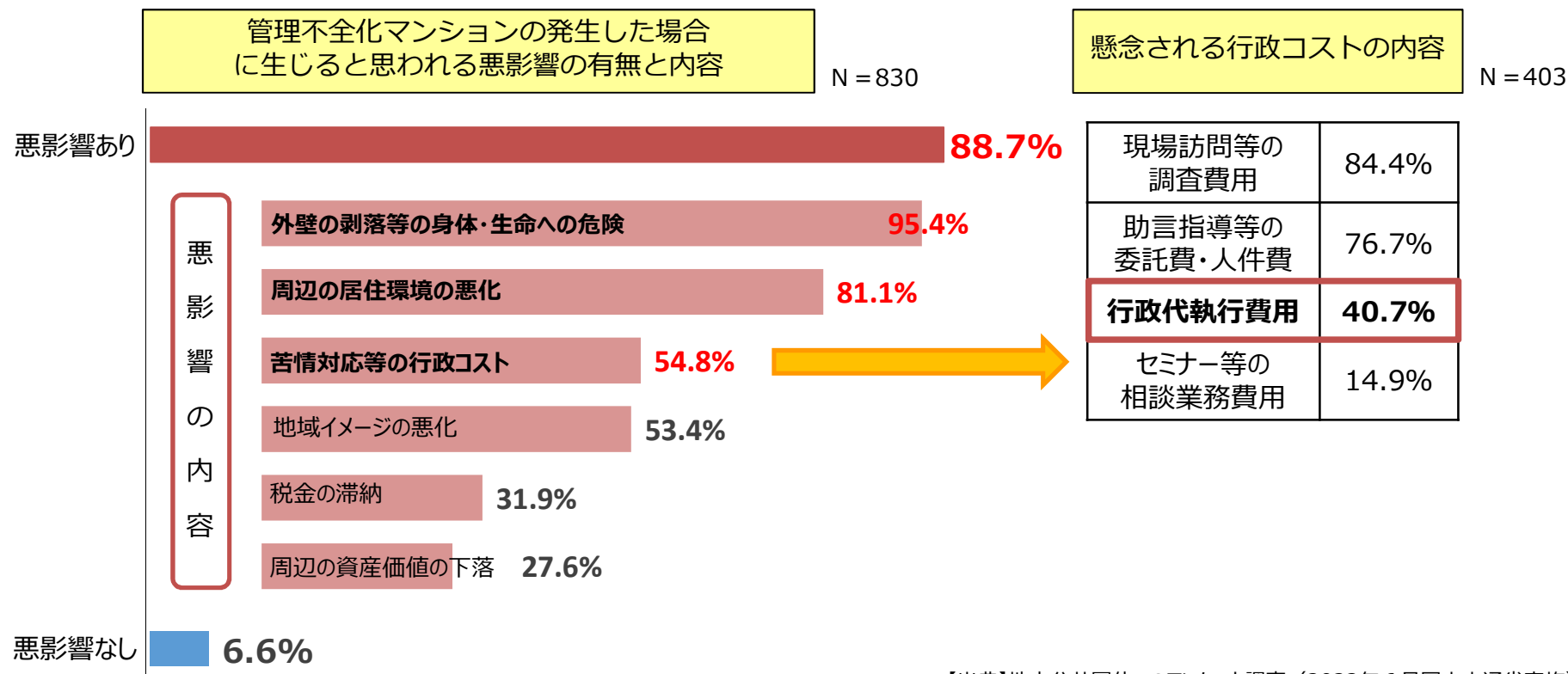
### （参考）法制審議会区分所有法制部会第3回会議（令和4年12月19日）〈部会資料3〉（抄）

第3 区分所有者の責務

区分所有者は、他の区分所有者に対し、区分所有建物を適切に管理する責務を負う旨の規律を設けることの是非について、どのように考えるか。

## (参考)管理不全マンションによる悪影響への懸念

- 地方公共団体へのアンケート調査（2022年6月）によると、管理不全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9割。そのうち、今後生じるとされる悪影響として、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あげられている。
- また、多くの地方公共団体が管理不全マンションの除却に伴う支出を懸念。



【出典】地方公共団体へのアンケート調査（2022年6月国土交通省実施）

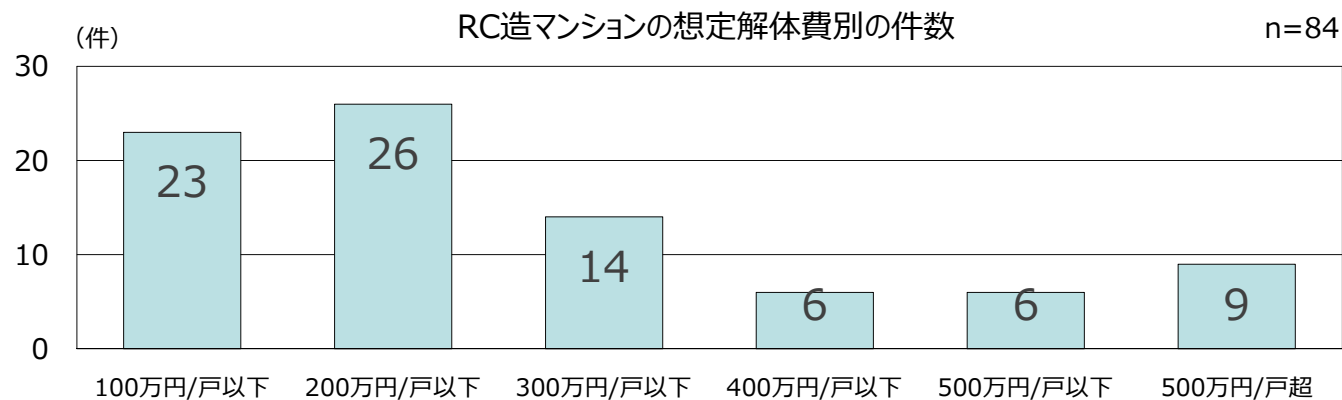


# (参考)マンションの解体に要する費用

## ■ マンションの想定解体費について（事例分析）

※ 国土交通省が把握しているマンション建替円滑化法に基づく建替え事例について、事業計画中の「建物除却費」をもとに分析。

サンプル数 (RC造)	84事例
全体平均 (戸あたり)	2,305千円
中央値 (戸あたり)	1,783千円
単棟平均 (戸あたり) (n=47)	3,111千円
団地平均 (戸あたり) (n=37)	1,281千円



【出典】：国土交通省調査（2022.10）

## ■ 想定解体費に応じた戸あたり・月あたりの必要積み立て額

解体時期 \ 解体費	100万円	300万円	500万円
築40年後 (480月)	2,083 (円/月)	6,250 (円/月)	10,416 (円/月)
築50年後 (600月)	1,667 (円/月)	5,000 (円/月)	8,333 (円/月)
築60年後 (720月)	1,389 (円/月)	4,167 (円/月)	6,944 (円/月)
築70年後 (840月)	1,190 (円/月)	3,571 (円/月)	5,952 (円/月)
築80年後 (960月)	1,042 (円/月)	3,125 (円/月)	5,208 (円/月)

## (参考)管理不全状態になったリゾートマンションのケース

○ 一部のリゾートマンションでは、管理費や修繕積立金の滞納が増加したことにより、管理不全状態に陥っている事例が存在。

- 一般的にリゾートマンションの多くはバブル期に建設され、区分所有者の経済状況が購入時と大きく異なる場合や、顔が見えない関係により管理費等の滞納が生じているケースがある。
- 大浴場やプール等のリゾートマンション特有施設の運用コストによる財政の圧迫や修繕積立金の不足が生じ、管理組合財政が破綻状態に陥っている事例も存在。
- 管理費等の滞納がある住戸に対して競売を行っても、住宅価値の低下による競売の長期化や、売却されても滞納管理費等をすべて回収することができないといった問題が指摘されている。

### リゾートマンションの事例

(日本マンション学会誌「マンション学 第56号」をもとに国土交通省が作成)

#### ■ 事例A

建築年	1990年
階数	16階/地下1階
戸数	461戸
併設施設	大浴場、プール、レストラン等
定住者率	1%
競売件数	19件
直近5年間の売買件数	14件

管理費等の長期滞納者増加により、組合の財政が悪化。  
また、初期に生じた差し押さえ発生住戸を放置したことにより、管理費等の滞納金が大きくなった。

- 管理費の滞納  
滞納者：約40名  
未収金合計：6000万円
- 破産・競売による未収金  
競売件数：19件  
未収金合計：約4700万円

#### ■ 事例B

建築年	1978年
階数	6階/地下1階
戸数	30戸
併設施設	なし
定住者率	0%
競売件数	1件
直近5年間の売買件数	0件

多額の差押えの発生した住戸の存在とそれらが長期間の放置されており、管理組合に滞納金回収の意思がない状況。

- 建物の状況  
外壁の一部に汚れ剥離  
屋根や手すりに鉄部の錆あり  
店舗部分が空家化
- 区分所有者の状況  
10年間売買なし。  
30年間所有者が変わっていない住戸が5割と高齢化が進んでいる。

# (参考)区分所有者への責務等に関する周知媒体

- (公財) マンション管理センターでは、初めてマンションを購入する者を対象に、マンション管理に関する仕組みや区分所有者としての権利や義務を理解することを目的としたパンフレット(「買う前に知っておくマンション管理の基礎知識」)を作成している。

※ 目次：①区分所有ということ、②管理組合と総会、③管理規約と細則、④理事会・理事長・監事、⑤役員を選び方、⑥管理会社、⑦管理費と修繕積立金、⑧専有部分と専用使用権のある共用部分、⑨マンションのライフサイクル、⑩購入するマンションの管理状況を知る

**買う前に知っておく  
マンション管理の  
基礎知識**

公益財団法人  
マンション管理センター

1. 区分所有ということ  
2. 管理組合と総会  
3. 管理規約と細則  
4. 理事会・理事長・監事  
5. 役員を選び方  
6. 管理会社  
7. 管理費と修繕積立金  
8. 専有部分と専用使用権のある共用部分  
9. マンションのライフサイクル  
10. 購入するマンションの管理状況を知る  
関係のチェックリスト

**修繕積立金は将来のため**

修繕積立金は、将来予想される管理組合が行う共用部分の計画修繕の費用を賄うものです。建物は経年により物理的にも劣化するので修繕が必要になります。建物の機能を新築当時から向上させようとする、改善も必要になります。その経費は、毎年同じように支出されるものではなく、ある時期にまとまった額が必要になります。もちろん、その時々に必要な額を区分所有者から徴収する方法もありますが、将来的に必要な額を計画的に積み立てておくことで、必要な時期に必要な工事が円滑に実施できることとなります。修繕積立金の額は、将来どういった修繕工事が必要になるかということを検討した長期修繕計画\*に基づいて決まっています。25年とか30年先までに推定される工事費総額を賄うように積み立てていきますが、注意しなければいけないのはその積立て方式です。初めのうちは低額にしておいて、将来何年にも増額することを前提とした積立て方式をとっていたり、多額の一時金を徴収することを予定したりしていることがあります。修繕積立金の毎月の徴収額を改定したり、一時金の徴収するには総会の決議が必要になりますが、大幅な値上げをしたり、多額の一時金を徴収することによって区分所有者の同意を得ることは難しいことが多く、想定していた値上げができず修繕費用が不足するといった事態が生じるおそれがあります。購入時点で修繕積立金が安いから良かったというものではないことに注意が必要です。

**\*長期修繕計画**  
自ら想定される修繕・改修の工事費を推定し、必要額を算出した計画です。用途ごとに、想定される修繕の周期がありますので、それに基づいて、25～30年程度先までの修繕工事の予定を立て、その予定工事費を見積もります。あくまでも計画ですので、実際に修繕するかどうかは、そのときの劣化状況の調査・診断結果で判断します。劣化したものの修繕費用しか見込んでおらず、グレードアップ等の改修工事の費用は想定していない計画も多いので、注意が必要です。  
図で長期修繕計画作成ガイドラインという資料を作成していますので、それを参考にすると理解しやすいと思います。

**09 マンションのライフサイクル**

**寿命はどのくらい?**

マンションの建物に一般的に使われている鉄筋コンクリートは、適切に維持管理すれば、相当長期間の耐久性があると書かれています。ただし、建物のそれぞれの部分は、経年により劣化します。マンションを安全・快適に利用するためには、劣化して機能が低下した部分は計画的に修繕し、元の水準まで機能を回復させる必要があります。また、新築当時から比べて水準を上げようとする改修工事にも必要になります。建物の品位・仕様によって想定される修繕の周期がありますので、計画的に適切な修繕・改修を行うことが、マンションの資産価値、居住価値を維持・向上するうえで重要になります。

修繕積立金が高額になるのを嫌い、自分が住んでいる間だけなんとかかまればよいと考え方もいるかもしれませんが、そのつぎは後の所有者やマンション全体に及びます。**適切に管理することは所有者の責任**ということをご認識してください。

また、修繕・改修を行ってもマンションの老朽化が進んでしまったり、修繕費用が多くなりその負担が重くなったといった場合には、マンションを売却して建替えるか解体を売却することも考えなくてはなりません。事業手法によっても異なりますが、建替えには区分所有者全員の4/5以上の同意、敷地売却を行うためには全員の同意又は4/5以上の同意が必要になります。これだけの多数の同意を得るためには、時間をかけた協議を行い、区分所有者の意識を高めていくことが必要になります。

**最終的には建物を売却することになることを理解しながら、マンションを所有・管理することが必要です。**

**マンションのライフサイクル**

新築 → 管理 → 修繕・改修 → 建替え

建替えにより期待できるマンションの価値

劣化により劣化化

---

# 管理不全マンションへの対応

(1)管理組合による適切な管理

(2)行政による対応

# 管理不全マンションへの対応（1）管理組合による適切な管理

- マンションを適切に管理するには、管理組合が適切に運営されることが必要不可欠。
- 管理組合の意思決定は総会でなされるが、総会を招集するには区分所有者の所在を把握することが必要。また、メンテナンスの際には専有部分への立ち入りが必要となること等があることから、管理組合が居住者の連絡先を把握しておくニーズは高いと考えられる。
- マンションが高経年化するにつれ賃貸化・空室化が進む傾向が確認されており、一部ではあるものの所在不明住戸が発生してきている状況。
- こうした状況を踏まえ、以下の事項についての検討を進める必要があるか。
  - 現在の標準管理規約では、区分所有者名簿を作成することとされており、組合員となった場合及び組合員でなくなった場合はその旨を管理組合に届け出なければならないこととなっている一方、区分所有者名簿の更新や居住者名簿についての規定は存在しない。個人情報保護の点にも留意しつつ、当該規定の創設について検討する必要があるか。
    - ※ なお、管理計画認定制度においては、区分所有者名簿・居住者名簿の作成及び更新を認定基準としている。
  - また、法制審議会においては、区分所有者が国外にいる場合に国内管理人を置くことが検討されているが、この議論の動向も踏まえつつ、標準管理規約においてこの者に係る名簿等の手当てを検討する必要があるか。
  - 管理組合による区分所有者の把握を容易にする仕組みにはどのようなものがあるか。
    - ※ 例えば、空き家対策においては、不動産登記情報のほか、空家法に基づき、固定資産税情報、住民票、戸籍などの情報を活用して、地方公共団体が空家の所有者を特定し、個人情報保護条例や個人情報保護法の規定によって、所有者本人の同意を得た上で、所有者情報（氏名、住所、電話番号等）を不動産事業者などの民間事業者へ提供することが可能である。
  - 管理組合が所在等不明区分所有者の探索に要した費用は、所有者が判明した場合にその者に請求できる仕組みが必要か。
- 管理費不足等によって管理会社が撤退するなど、自主管理となったマンションに対して適切な管理を促すマニュアルなどのツールが必要か。

## 管理不全マンションへの対応（1）管理組合による適切な管理

### <これまでの検討会における関連意見>

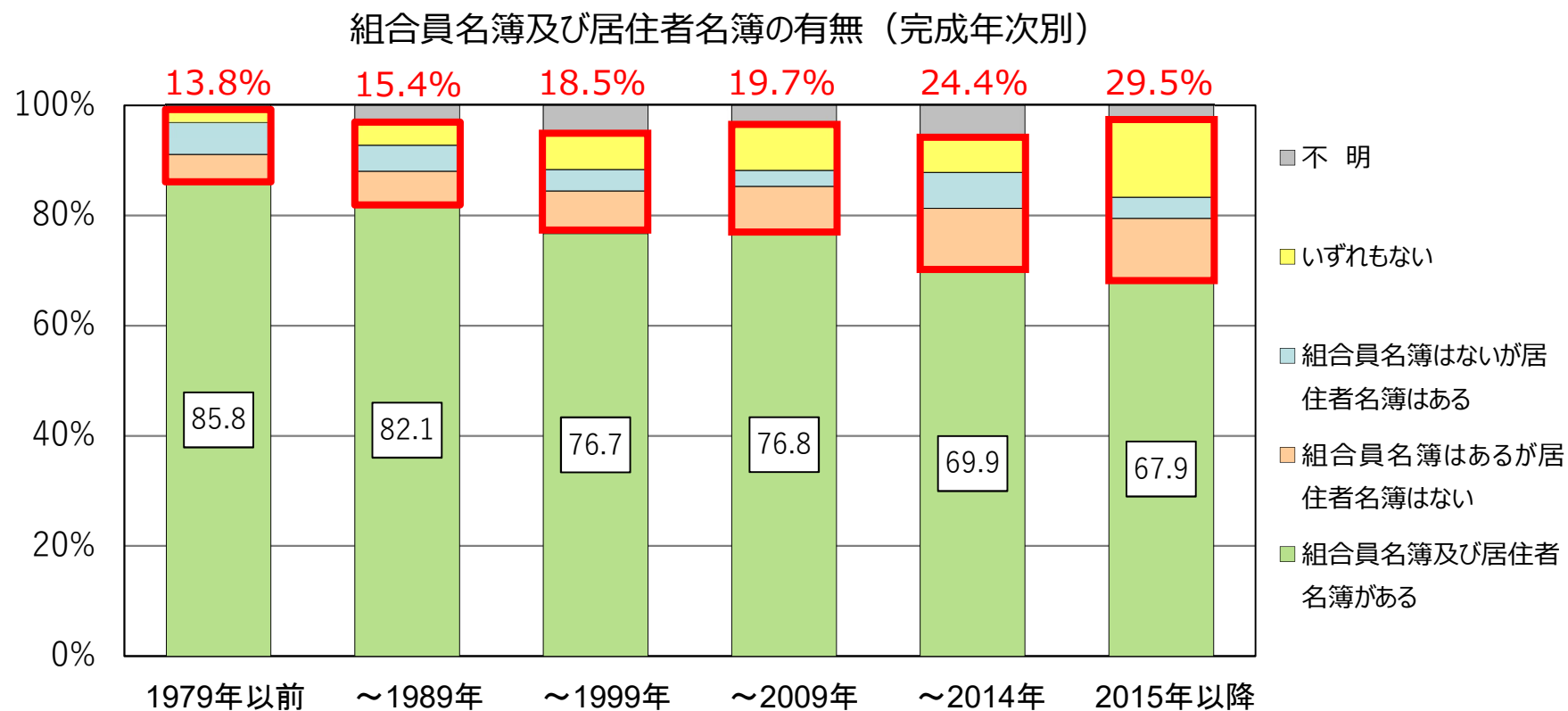
- 所在等不明区分所有者の発生を 방지、所在等不明区分所有者を探し出す方法を検討するべきであり、その対応に必要な費用を管理組合が負担することは不平等であり、基金のような仕組みや固定資産税情報を活用できる仕組みの検討が必要。
- 大規模修繕工事についても修繕積立金がないので実施しない、修繕積立金の範囲でしか修繕しないということはおかしい。所有者責任を果たして、資金調達してでも修繕工事を実施するべきで、そのための金融的な措置の検討も必要である。標準管理規約では外部所有者の住所変更に係る対応は明確に位置づけられていない。管理規約で外部所有者の住所変更の届出義務を規定し、所在等不明区分所有者への対応費用は滞納金と同じように、原因者へ違約金を請求できるという規定があればよい。
- 海外在住の外国人区分所有者の連絡先は仲介した不動産事業者となっているケースが多いが、不動産管理会社や担当者が変わることも多く、実務上特定するのが困難。連帯保証人のように日本在住の代理人を立ててもらった仕組み作りも必要。

## 管理不全マンションへの対応 (1)管理組合による適切な管理 (参考)管理不全マンションの分類

分類	区分所有者に帰責性があるもの	管理組合に帰責性があるもの
建物ハード面に係る不全	<ul style="list-style-type: none"> <li>・専有部分にゴミを集積している</li> <li>・専有部分の腐食した配管を放置している等</li> </ul> <p>※管理不全状態にある専有部分の管理に特化した新たな財産管理制度を検討中 (法制審議会区分所有法制部会)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物の外壁がひび割れ、剥落している</li> <li>・コンクリート躯体内の鉄筋が外部に露出している</li> <li>・バルコニーの床(裏側)が漏水している等</li> </ul> <p>※管理不全状態にある共用部分の管理に特化した新たな財産管理制度を検討中 (法制審議会区分所有法制部会)</p>
管理ソフト面に係る不全	<ul style="list-style-type: none"> <li>・総会の決議事項に対して意思表示しない</li> <li>・管理規約等のルールを遵守しない</li> <li>・修繕積立金や管理費を滞納している等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理者を定めていない</li> <li>・総会を開催していない</li> <li>・管理規約を作成していない</li> <li>・管理費と修繕積立金を区分経理していない</li> <li>・修繕積立金を積み立てていない等</li> </ul>

## 管理不全マンションへの対応 (1)管理組合による適切な管理 (参考)区分所有者名簿等の作成状況

- 高経年のマンションほど、「組合員名簿及び居住者名簿を備えている」割合は高くなっており、1979年以前に完成したマンションにおいては85.8%のマンションにおいて両方の名簿を備えているが、この調査は、調査時点における組合員名簿及び居住者名簿の有無を質問しているものであり、当該名簿が、有効な名簿として最新の状態に更新されているかは不明の状況。



【出典】平成30年度マンション総合調査



# 管理不全マンションへの対応 (1)管理組合による適切な管理 (参考)区分所有者名簿等が必要となる場面

- 区分所有者名簿は、総会の招集や管理費等の徴収などに必要であり、管理組合運営を行う上で備えていることが基本となる。居住者名簿は、設備等の適切なメンテナンスのため専有部分へ立入を行う際に有効となる。
- 近年では、高齢化の進行や単身世帯の増加等により緊急連絡先の整備の重要性が増している。

## ■ 区分所有者名簿等が必要となる状況

区分所有者名簿	居住者名簿	緊急連絡先
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 総会の招集（議事や委任状・議決権行使書等の案内）</li> <li>・ 役員候補者の選定</li> <li>・ 管理費や修繕積立金の徴収</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 設備点検時や漏水事故発生時の専有部分への立入可否の確認</li> <li>・ 災害時の安否確認</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 認知症の区分所有者や単身高齢者が亡くなった場合の対応（相続人調査を含む）</li> <li>・ そのほか区分所有者及び居住者の連絡先が不明の場合</li> </ul>

※成年後見人等の連絡先は緊急連絡先に記載されているケースがある。

## ■ マンション標準管理規約、マンション標準管理委託契約書における名簿の取り扱い

### マンション標準管理規約（単棟型）（抄）

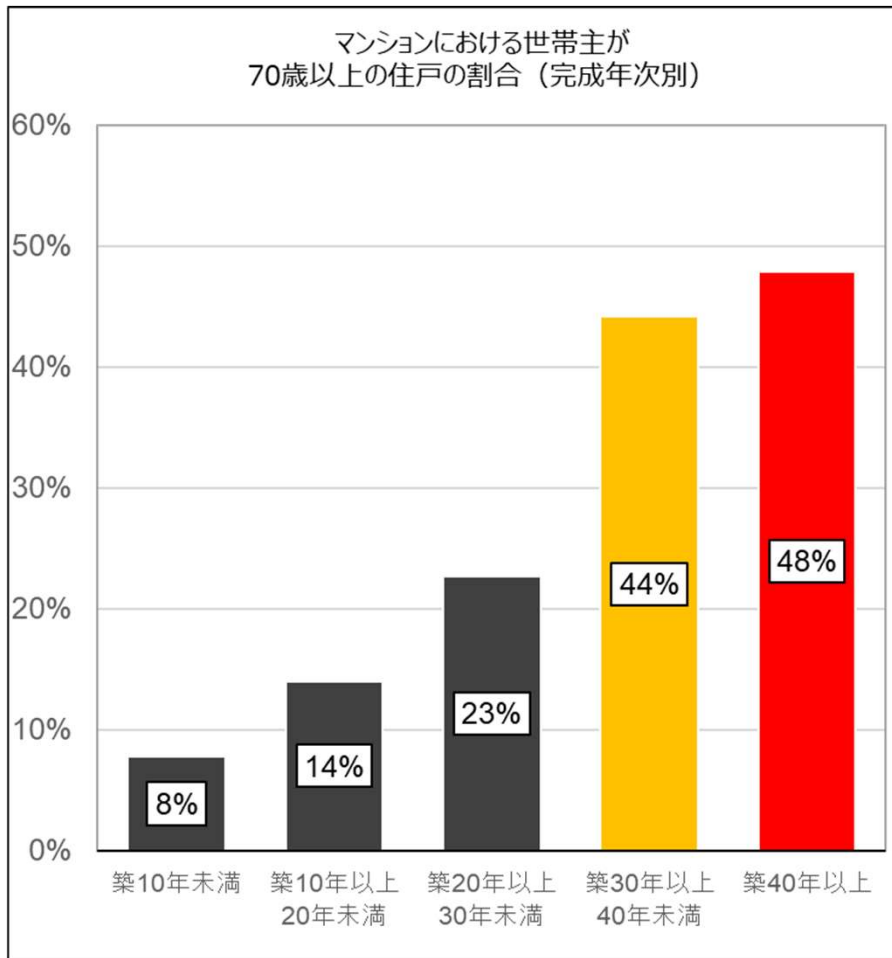
（帳票類等の作成、保管）〔電磁的方法が利用可能ではない場合〕  
 第64条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

### マンション標準管理委託契約書（抄）

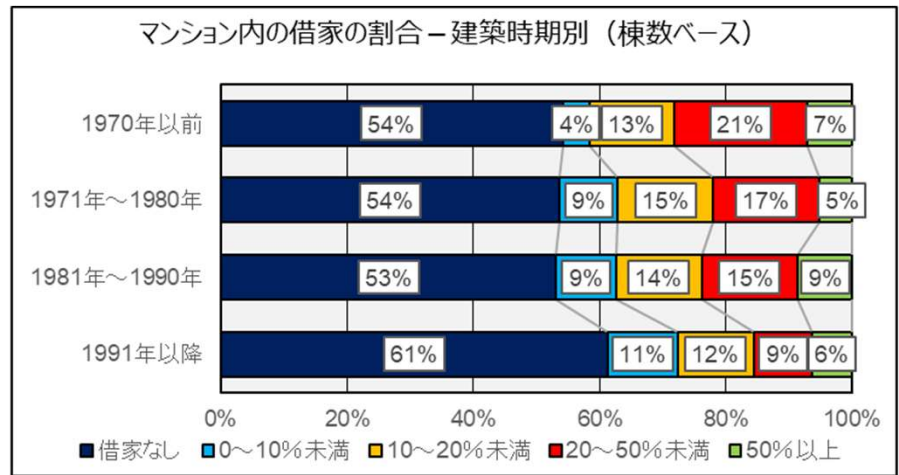
（管理事務の内容及び実施方法）  
 第3条 管理事務の内容は、次のとおりとし、別表第1から別表第4に定めるところにより実施する。  
 一 事務管理業務（別表第1に掲げる業務）  
 二～四（略）  
 別表第1 事務管理業務  
 2 基幹事務以外の事務管理業務  
 （1）理事会支援業務  
 ①組合員等の名簿の整備  
 甲の組合員等異動届に基づき、組合員及び賃借人等の氏名、連絡先（緊急連絡先を含む。）を記載した名簿を整備する。

# 管理不全マンションへの対応（1）管理組合による適切な管理 （参考）区分所有者の高齢化・非居住化等

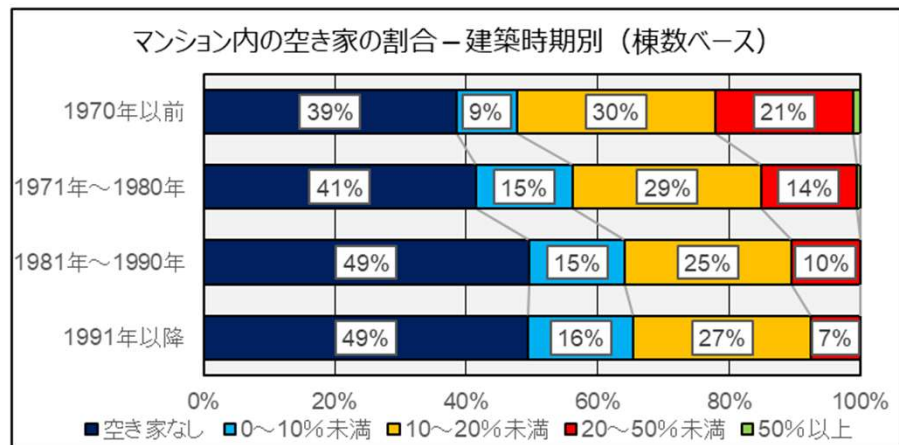
- 高経年マンションについて、区分所有者の高齢化・非居住化（賃貸・空き住戸化）が進行し、管理組合の役員の担い手不足や、総会運営や集会の議決が困難等の課題を抱えているものが多い。



【出典】平成30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

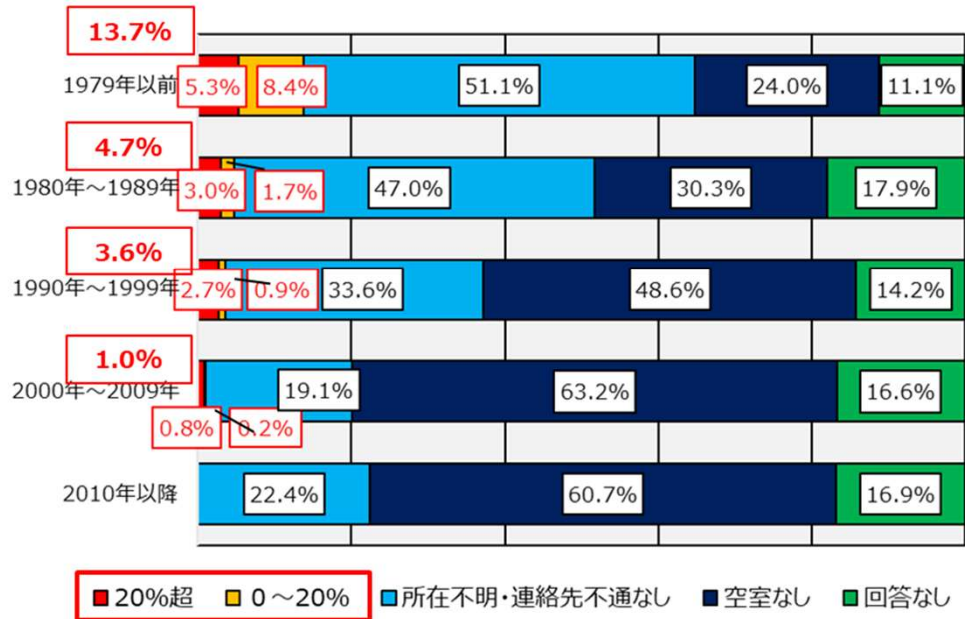


【出典】平成30年度住宅・土地統計調査

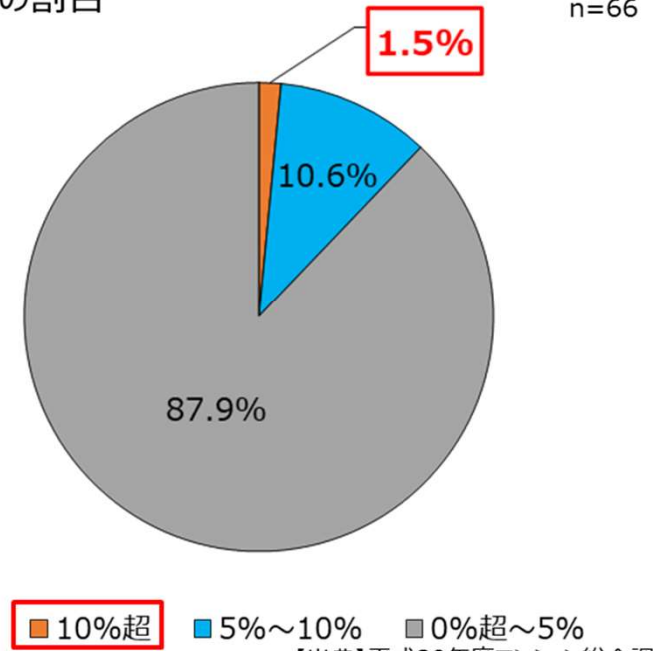
# 管理不全マンションへの対応 (1) 管理組合による適切な管理 (参考) 所在不明・連絡先不通住戸の状況

- 高経年になるほど、空室のうち所在不明・連絡先不通 (※) である割合は高くなる傾向にある。
- 総戸数に対する所在不明・連絡先不通の空室の割合が10%を超えるマンションも存在しており、このようなマンションでは、総会において合意形成に必要な決議を得ることが困難となり、円滑な管理や再生が阻害されるおそれがある。  
 ※ 組合員名簿により所有者が直ちに判明しておらず、又は判明していても所有者に連絡がつかないもの。
- 管理計画認定制度において、「組合員名簿、居住者名簿を備えるとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること」を認定基準の1つとしている。

■ 空室のうち所在不明・連絡先不通の戸数割合 (完成年次別)



■ 総戸数に対する所在不明・連絡先不通の空室の割合



【出典】平成30年度マンション総合調査

## 管理不全マンションへの対応（１）管理組合による適切な管理

（参考）名簿等に関する標準管理規約の規定及び国外区分所有者の取扱いに係る法制審議会の議論

### <名簿等に関する標準管理規約の規定>

#### ■ マンション標準管理規約（単棟型）（抄）

（届出義務）

第31条 **新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面又は電磁的方法により管理組合に届け出なければならない。**

（帳票類等の作成、保管）

第64条 **理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を、書面又は電磁的記録により作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。**この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

### <国外区分所有者の取扱いに係る法制審議会における議論>

#### ■ 法制審議会区分所有法制部会第5回会議（令和5年2月13日）<部会資料5>（抄）

第3 区分所有者が国外にいる場合における国内管理人の仕組み

区分所有者が国内に住居所や主たる事務所を有しない場合又は有しないこととなる場合に、専有部分及び共用部分の管理に関する事務を行わせるため、区分所有者が国内に住所又は居所を有する者のうちから管理人を選任する仕組みを設けることについて、どのように考えるか。

# 管理不全マンションへの対応（1）管理組合による適切な管理 （参考）名簿に関する管理計画認定制度の認定基準

## 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

## 管理不全マンションへの対応（２）行政による対応

- マンションの管理不全状態が深刻化した場合、地域住民への悪影響はもちろんのこと、行政にも苦情の対応など、大きなコストが生じる。多額の費用を要して、行政代執行で管理不全マンションを除却した地方公共団体も存在。
- このため、管理不全の兆候があるマンションを地方公共団体が把握し、管理不全状態が深刻化しないように支援を行うことが重要と考えられる。この点について、以下の対応・検討を進める必要があるか。
  - 多くの地方公共団体で管内のマンションの実態調査が進められており、特に支援が必要なマンションを類型化して把握を進めている地方公共団体も存在。また、一部の地方公共団体では、管内のマンションの管理状態についての届出制度を創設し、管理不全の兆候を把握する仕組みが講じられており、制度化も視野に入れつつ、国としてもこれらの地方公共団体の取り組みを引続き支援する（地方公共団体の届出制度創設に対する予算支援等）
  - 現在の助言・指導等に関するガイドラインについて事例の追加などを進め、地方公共団体にとって助言・指導等の制度を使いやすくする取り組みが必要ではないか。
  - また、地方公共団体の取り組みを補完する観点から、地域のマンション関係のNPO等との連携を促す仕組みについても、その普及を進めていくべきか。
  - さらに、現在のマンション管理適正化法では、地方公共団体は助言・指導、勧告を行うことが可能とされているが、更なる措置が必要か（例えば、空家法では助言・指導、勧告の他に、正当な理由なく勧告にかかる措置をとらなかつた場合に命令を行うことが可能となっている）。

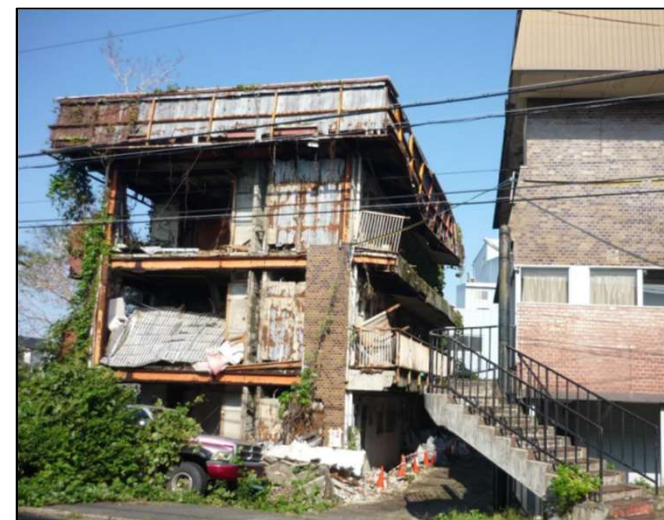
### <これまでの検討会における関連意見>

- 管理不全マンションを生み出さないためにも、初期段階から適正な管理を行うことが重要であり、一部の地方公共団体では問題のあるマンションの抽出が進められているが、今後、管理状況の届出制度を設けることも法令改正等により検討すべき。
- マンションは戸建て住宅と異なり、区分所有者が適正に管理する義務を負っているため、行政による更なる予防的な措置をとることもできるのではないか。
- 管理不全マンションへの対応として、全住戸が空家になった上で空家法による対応を行うのでは遅いため、マンションに特化した措置も必要。

# 管理不全マンションへの対応(2)行政による対応 (参考)除却の行政代執行が行われたマンションの事例(滋賀県野洲市)

## ■基本情報

所在地	滋賀県野洲市
竣工年	1972年(築49年で解体)
構造/階数	鉄骨造/地上3階
戸数	9戸(区分所有者9名)
土地面積	198.85㎡
建築面積	408.12㎡



## ■これまでの経緯

平成22年1月 **建築基準法に基づく勧告**(外装材の落下防止措置等)  
平成24年11月 **手すりがぶら下がっている**などの苦情  
平成30年6・9月 **市道に面した壁が崩落、3階の軒の外壁が落下**  
9・12月 **空家対策特別措置法に基づく立入調査、勧告等**  
平成31年3月 野洲市より所有者に対して**解体命令**  
令和2年1月 **行政代執行(解体工事着工)**  
7月 **行政代執行終了宣言(1.18億円)**、区分所有者8名へ請求  
令和2年8月 **区分所有者3名が0.39億円を納付**、5名に対して督促

手すりの脱落



## 管理不全マンションへの対応(2)行政による対応 (参考)地方公共団体による管理不全があるマンション等の把握

- 一部の地方公共団体においては、マンションの管理状況の届出制度や実態調査などを通じ、管理不全の兆候があるマンション等の把握を進めている。その他（神戸市、堺市等）でも実施している。

	東京都	横浜市	京都市	所沢市	熊本市
調査対象	1983年末以前に新築されたマンション（住戸数6以上） 11,786棟	1983年末以前に建築されたマンション（住戸数6以上） 1,453件	2019年度末に築30年以上となるマンション 663件	市内のマンション管理組合 371件	市内のマンション管理組合 721件
判断項目	① 管理組合の有無 ② 管理者等の有無 ③ 管理規約の有無 ④ 年一回以上の総会開催の有無 ⑤ 管理費の有無 ⑥ 修繕積立金の有無 ⑦ 大規模修繕工事実施の有無	① 管理組合による管理運営の有無 ② 総会開催の有無 ③ 理事会開催の有無 ④ 管理規約の有無 ⑤ 修繕積立金の有無 ⑥ 長期修繕計画の作成、見直しの有無 ⑦ 大規模修繕工事実施の有無	① 管理規約がない ② 総会又は理事会が開かれていない ③ 管理費又は修繕積立金を徴収していない ④ 大規模修繕工事を実施していない ⑤ 建物維持管理に関する7項目（危険を感じる手すりがある等）	① 管理組合がない ② 管理者がない ③ 総会が開催されていない ④ 管理規約が作成されていない ⑤ 管理費が設定されていない ⑥ 修繕積立金が設定されていない ⑦ 長期修繕計画が作成されていない ⑧ 大規模修繕工事が実施されていない ⑨ 旧耐震基準時に建築されたもので、耐震改修がされていない	① 総会未開催 ② 管理規約未制定 ③ 管理費・修繕積立金等経理未区分 ④ 長期修繕計画未作成
判断基準	判断項目のうち 1以上「無」に該当	判断項目のうち 1以上「無」に該当	以下のいずれか ・⑤で4項目以上該当 ・①～④のうち1以上該当又は⑤で2項目以上該当	判断項目のうち 1以上該当	判断項目のうち 1以上該当
把握状況	管理不全の兆候があるマンション <b>1,497棟 (15.9%)</b> ※回答数：9,436棟	要支援マンション <b>265件 (28.3%)</b> ※回答数：936件	要支援マンション <b>47件 (15.6%)</b> (2011年) → <b>24件 (7.9%)</b> (2020年) ※回答数(2011年)：302件	要支援マンション <b>47件 (38.5%)</b> ※回答数：122件	要支援マンション <b>108件 (24.1%)</b> ※回答数：449件

【出典】東京都「東京 マンション管理・再生促進計画」、所沢市「所沢市マンション管理適正化推進計画」、横浜市「横浜市マンション管理適正化推進計画」、京都市「京都市分譲マンション管理適正化推進計画」・2019年10月18日第1回マンション政策小委員会京都市説明資料、熊本市「熊本市マンション管理適正化推進計画」をもとに国土交通省が作成。



## 管理不全マンションへの対応(2)行政による対応 (参考)地方公共団体によるマンションの管理状況の届出制度

- 実態調査以外に管理状況を把握するための手段として、一部の地方公共団体においては、マンションの管理状況の届出制度等を実施。
- 届出された情報を基に、管理に関する助言や指導等を行う地方公共団体もあり、管理適正化を図るために届出情報が活用されている。

### ■ マンションの届出制度を条例化している地方公共団体（国土交通省調べ）

※括弧内は条例化前の届出制度の導入時期

団体名	制度の導入時期※	既存マンション	新築マンション	届出に基づく助言・指導等	届出に基づく管理情報の開示
豊島区	2013年7月	○	－	○	－
武蔵野市	2014年7月	－	○	－	－
墨田区	2017年4月	○	－	○	－
板橋区	2018年7月	○	○	○	－
東京都	2020年4月	○	－	○	－
所沢市	2022年4月(2019年4月)	○	○	○	－
川口市	2022年4月	○	－	○	－
名古屋市	2022年10月(2012年10月)	○	○	○	－

### ■ 条例化はしていないが届出制度・登録制度を設けている地方公共団体（国土交通省調べ）

団体名	制度の導入時期	既存マンション	新築マンション	届出等に基づく助言・指導等	届出等に基づく管理情報の開示
横浜市	2004年4月	○	－	－	－
八王子市	2013年8月	○	－	－	－
台東区	2015年12月	○	－	－	－
大阪府	2017年2月	○	－	○	－
神戸市	2021年3月	○	－	○	○
越谷市	2021年4月	○	－	－	－

## 管理不全マンションへの対応(2)行政による対応 (参考)名古屋市のマンション管理状況届出制度

- 名古屋市では「名古屋市マンションの管理の適正化の推進に関する条例」に基づき、既存マンションに関する管理者等に対する管理状況の届出と、新築マンションに関する分譲事業者に対する分譲計画の届出の両方を義務付ける「マンション管理状況届出制度」を2022年10月から開始。
- 2022年12月末時点で、既存マンションについては届出対象マンション約5,900棟のうち約80%から届出がなされており、新築マンションについては約30棟から届出がなされている。

### 届出制度の概要

届出対象：6戸以上のマンション

届出項目（新築においては予定又は案）：

- ・管理事務の委託状況
- ・管理規約の有無、作成又は直近の改正年月（既存のみ）
- ・総会の開催頻度（既存のみ）
- ・長期修繕計画の有無、計画期間
- ・作成又は直近の変更年月（既存のみ）
- ・修繕積立金の有無、届出時点の額（円/月・㎡）（新築においては計画期間当初の額）、計画期間全体での平均額（円/月・㎡）、積立方式、一時金の徴収の有無
- ・大規模修繕工事の実施状況（既存のみ）
- ・空き住戸の割合、戸数（既存のみ）
- ・賃貸化住戸の割合、戸数（既存のみ）
- ・修繕積立金の運用先（既存のみ）
- ・設計図書の保管の有無（既存のみ） 等

### 届出のないマンションへの対応

名古屋市マンションの管理の適正化の推進に関する条例（令和4年3月30日 名古屋市条例第20号）（抄）

（助言、指導等及び勧告）

第15条 市長は、特定マンションの管理者等又は特定マンションを分譲しようとするマンション分譲事業者が、正当な理由なく第11条又は第13条の規定による届出を行わなかったと認めるときは、その者に対し、相当の期間を定めて当該届出を行うべきことを指導し、又は勧告することができる。

2 市長は、特定マンションの管理者等が、正当な理由なく第12条第1項の調査に協力しなかったと認めるときは、当該管理者等に対し、必要な助言若しくは指導又はその事態を除去するために必要な措置をとるべき旨の勧告をすることができる。

3 （略）

（公表）

第16条 市長は、前条第1項又は第2項の規定による勧告をした場合において、当該勧告を受けた者が正当な理由なくその勧告に従わなかったときは、その旨を公表することができる。

2 市長は、前項の規定により公表をしようとするときは、あらかじめ、公表の対象となる者に対しその旨を通知し、意見陳述の機会を与えなければならない。

【出典】名古屋市ホームページ

<https://www.city.nagoya.jp/jutakutoshi/page/0000150300.html>

<https://www.city.nagoya.jp/jutakutoshi/page/0000152015.html>

# 管理不全マンションへの対応(2)行政による対応 (参考)神戸市のマンション管理状況届出制度

- 神戸市では、「神戸市マンション管理の適正化の推進に関する要綱」に基づき、既存マンションに係る任意の「マンション管理状況届出制度」を2021年3月から受付開始。
- 購入予定者が管理状況を確認できる仕組みを構築することで、適切な管理状況のマンションが市場で評価されることをねらいとして、管理組合が届出の内容を開示することに同意した場合に、市のホームページで管理に関する情報を開示している。
- 2023年2月10日現在、266件のマンションの管理情報が開示されている。  
※ マンション管理適正化・再生推進事業で届出制度の構築を支援。

## 届出制度の概要

届出対象：6戸以上の分譲マンション

届出事項：

- ・管理規約の有無及び最終改正年
- ・区分所有者名簿及び居住者名簿の有無
- ・空き住戸の割合
- ・賃貸化住戸の割合
- ・管理費の有無及び額（円/月・㎡）
- ・修繕積立金の有無、額（円/月・㎡）及び積立方式
- ・滞納者に対するルールの有無
- ・修繕積立金の収納率
- ・財務状況書類の整備
- ・大規模修繕工事の実施状況及び予定
- ・修繕履歴の管理状況
- ・長期修繕計画の有無、作成年、更新年及び計画期間 等

## 情報開示

適正な維持管理に関する事項			
管理運営に関すること			
管理組合		管理者等	(理事会方式(管理組合理事長))
管理規約	(最終改正年) 年	区分所有者名簿	
居住者名簿		管理費	(月額金額) 円/月・㎡
空き住戸(割合)	<input type="checkbox"/> 0% <input checked="" type="checkbox"/> 1~5% <input type="checkbox"/> 6~10% <input type="checkbox"/> 11~15% <input type="checkbox"/> 16~20% <input type="checkbox"/> 20%超	修繕積立金	(段階増額積立方式) (月額金額) 円/月・㎡
賃貸化住戸(割合)	<input type="checkbox"/> 0% <input type="checkbox"/> 1~5% <input type="checkbox"/> 6~10% <input type="checkbox"/> 11~15% <input type="checkbox"/> 16~20% <input checked="" type="checkbox"/> 20%超	修繕積立金の収納率	<input type="checkbox"/> 30%未満 <input type="checkbox"/> 30~49% <input type="checkbox"/> 50~69% <input type="checkbox"/> 70~89% <input type="checkbox"/> 90~99% <input checked="" type="checkbox"/> 100%
総会の開催	年1回以上の開催 総会の議事録の有無 総会の出席率 <input type="checkbox"/> 50%未満 <input type="checkbox"/> 50~69% <input checked="" type="checkbox"/> 70~89% <input type="checkbox"/> 90~99% <input type="checkbox"/> 100%	金融機関からの借入	
滞納者に対するルール		財務状況書類の整備	
管理費会計と修繕積立金会計を分けて管理		貸借対照表・財産目録(管理組合法人の場合)	
建物の維持・修繕に関すること			
大規模な修繕工事の実績・予定			
項目	実績		実施予定
	有無	直近実施年	実施回数
外壁改修			
屋上防水等			
給水管更新等			
排水管更新等			
鉄部塗装			
設計図書			
修繕履歴の管理		長期修繕計画	
		有無	
(国のガイドラインに沿ったもの)		作成・更新年	
計画期間		年間 年~ 年	
耐震性能 (1981年5月31日に以前に建築確認を受けたマンションのみ)			
耐震診断			
耐震改修			
法定点検の実施		建築基準法 (対象規模以下の場合無記入)	
		消防法	

## 管理不全マンションへの対応(2)行政による対応

### (参考)地方公共団体が行う管理適正化に資する取組みに対する国の支援

- マンション管理適正化・再生推進事業において、地方公共団体や地方公共団体と連携する法人が行う、マンションの管理適正化や再生の推進に資する取組みに対して支援を実施。
- これまで、マンション管理の実態調査や届出制度の構築、修繕積立金・長期修繕計画の水準の適正化に向けた専門家の派遣等の費用に対して補助を行ってきたが、令和5年度はこれらの取組に加え、実態調査や届出制度において回答のないマンションの管理状況を把握するための調査や、修繕積立金の積立方式を「段階増額積立方式」から「均等積立方式」へ見直すマンションに対する専門家派遣などに対して優先的に支援を行っていく予定。

	管理状況の把握	管理水準の適正化	修繕積立金等の適正化
過年度の取組例	<p>&lt;神戸市&gt; (令和2年度採択)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>マンション管理状況の把握等のための届出制度及び情報開示制度の構築(令和2年度)</li> <li>制度開始にあたり、届出情報を登録するデータベースシステムを整備(令和2年度)</li> </ul>	<p>&lt;横浜市&gt; (令和元～4年度採択)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>令和元年度の実態調査から把握した要支援マンションを対象に、マンション管理士等の専門家を派遣(令和2～4年度)</li> <li>アンケート調査に未回答のマンションに対して追加調査を実施(令和2～4年度)</li> </ul>	<p>&lt;名古屋市&gt; (令和2～4年度採択)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>令和2年度の実態調査から把握した長期修繕計画を作成していないマンションを対象に、マンション管理士を派遣して計画作成を支援(令和3年度及び令和4年度)</li> <li>大規模修繕工事が未実施等のマンションへ市職員とマンション管理士が訪問し、助言を実施(令和4年度)</li> </ul>
令和5年度の募集内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>マンション管理適正化推進計画の令和5年度中の作成に向けた区域内のマンション管理の実態調査</li> <li>区域内のマンションの管理状況を把握する制度(届出制度等)や情報開示の検討・実施</li> <li>実態調査や届出制度において回答を得ることができないマンション等に対して、管理状況を把握するために行う外観調査やヒアリング調査</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理不全マンション等に対する助言・指導等と併せて実施するプッシュ型支援(専門家派遣等)</li> <li>管理に課題のある小規模マンションに対する支援(役員の担い手不足に対応した外部役員派遣等)</li> <li>住宅供給公社やNPO法人等との連携によるマンション管理に関する助言・指導や相談体制の整備等(相談窓口等)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>修繕積立金の積立方式を「段階増額積立方式」から「均等積立方式」へ見直すマンションに対する支援(専門家派遣等)</li> <li>将来の解体費用を見据えた長期修繕計画の作成又は見直し等を行うマンションに対する支援(専門家派遣等)</li> <li>管理計画認定申請に向けた管理組合の合意形成や長期修繕計画の見直し等を支援する取組</li> </ul>

## 管理不全マンションへの対応（２）行政による対応 （参考）助言・指導及び勧告を行う場合の判断基準の目安

- 地方公共団体による指導・助言及び勧告を効果的に行う観点から、助言等に至る流れや管理組合に求める具体的な措置等を内容とする「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」を定めたところ（2021年11月）。
- 本ガイドラインについて、地方公共団体にとって使いやすいものとする観点から、事例や判断基準の追加を進めていく必要がある。

### 現行のガイドラインにおける助言・指導及び勧告の実施に当たっての考え方

#### ○対象マンションの把握方法

マンションの管理状況を把握するため、以下情報を台帳等で整備

- ・ 届出制度などによって整備された情報
  - ・ 管理組合や区分所有者、周辺住民からの相談を端緒とした実態把握により得た情報
  - ・ マンションの管理状況を把握するために講じた措置により得た情報
- ※届出制度に基づく届け出がなされないマンション、アンケート調査や訪問調査に繰り返し反応がないマンション等については、重点的に実態を把握する必要がある。

#### ○助言・指導及び勧告の実施について

- ・ 求める措置の具体的な内容と実施期限を定めること
- ・ 助言・指導については口頭も許容されるが、勧告については書面を用いて行うことが望ましいこと（参考書式も掲載）
- ・ 求める措置を講じた場合、勧告を行う必要があるかどうかを判断するためにも、積極的に経過観察等を継続して行うことが望ましいこと

#### ○助言・指導及び勧告を行う場合の判断基準の目安

- ・ 管理者等が定められていない、集会（総会）が開催されていない
- ・ 管理規約が存在しない
- ・ 管理費と修繕積立金の区分経理がされていない
- ・ 修繕積立金が積みたてられていない

#### 【管理者等に求める措置の具体例】

- ・ 管理者の選任、年1回の集会開催
- ・ マンション標準管理規約の内容に準拠した管理規約の設定
- ・ 管理費及び修繕積立金の区分経理
- ・ 国交省の長期修繕計画作成ガイドラインを参照しながら長期修繕計画作成又は見直しすること

※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より抜粋




助言・指導及び勧告を行う目安等が具体的でなく、地方公共団体にとってより使いやすいものとする必要。

# 管理不全マンションへの対応(2)行政による対応

## (参考)空家法ガイドラインにおける参考基準

- 空家法において助言又は指導等の対象となる「特定空家等」(法第2条第2項)
- ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
  - ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
  - ③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
  - ④その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)において、「特定空家等」への該当性を判断する際に参考となる基準を具体的に示している

「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」であるか否かの判断に係る参考基準(抜粋)

1. 建築物が著しく保安上危険又は将来そのような状態となることが予見される状態
  - (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等

### (ロ) 外壁

全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する

調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・壁体の破損等により貫通する穴が生じている</li> <li>・外壁の仕上材料が剥離、腐朽又は破損し、下地が露出している</li> <li>・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている</li> </ul>
--------	--

【参考となる考え方】※著しく保安上危険となっている状態  
上部の外壁が脱落しそうな状況を確認できる場合 等

### (二) 屋外階段又はバルコニー

全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。

調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している</li> <li>・屋外階段、バルコニーが傾斜している</li> </ul>
--------	---

【参考となる考え方】※著しく保安上危険となっている状態  
目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合 等

「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」であるか否かの判断に係る参考基準(抜粋)

- (1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある

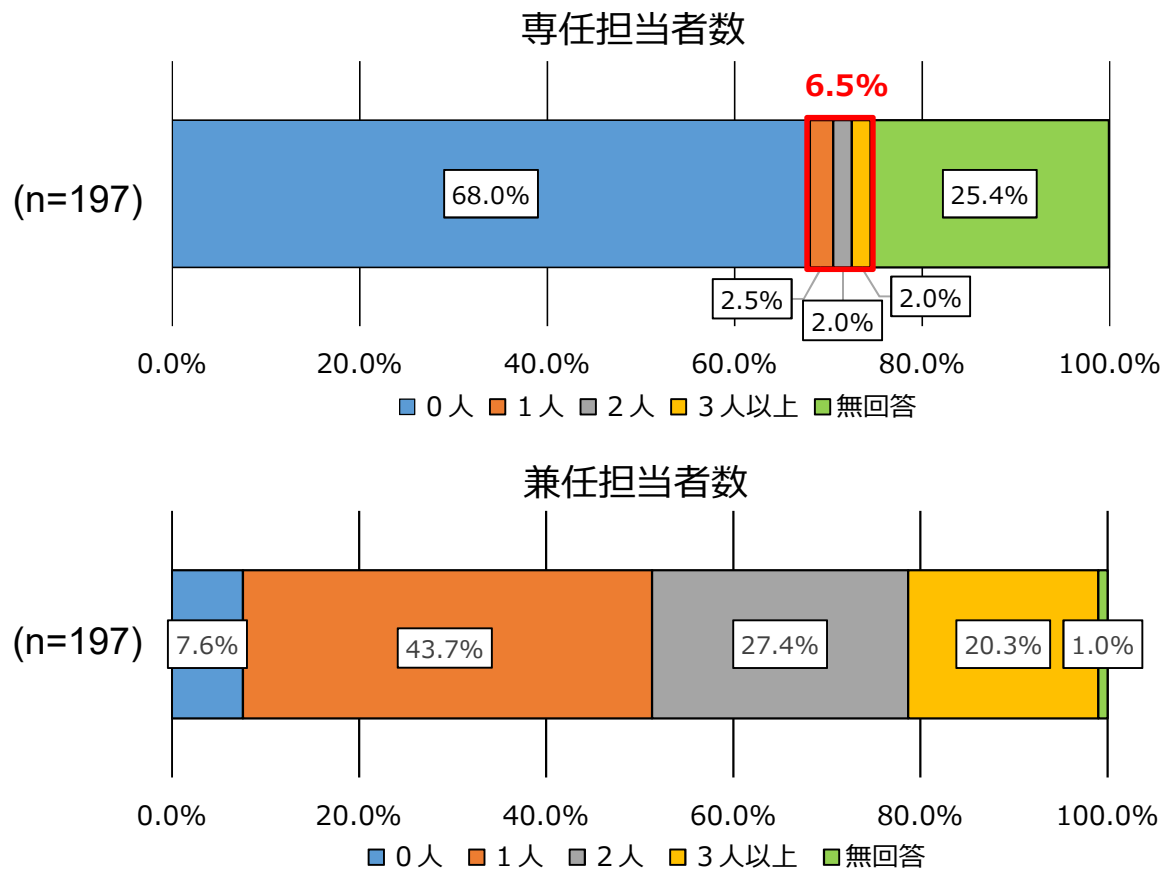
状態の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている</li> <li>・排水等の流出による悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている</li> </ul>
------	--

- (2) ゴミ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ゴミ等の放置、不法投棄による悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている</li> <li>・ゴミ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている</li> </ul>
------	---

## 管理不全マンションへの対応（２）行政による対応 （参考）マンション政策に係る行政の取組み体制

- 地方公共団体へのアンケート調査の結果では、分譲マンションの管理に関する問合せや相談への対応等を行うために、専任担当者を配属している地方公共団体は全体の6.5%にとどまっている。
- 専任担当者を配属している地方公共団体における専任担当者数をみると、「1人」が最も多くなっている。また、兼任担当者を配属している地方公共団体における兼任担当者数も「1人」が最も多くなっている。
- 兼任担当者は住宅政策関連業務を兼任している場合が大半である。



## 管理不全マンションへの対応（２）行政に係る措置 （参考）市とNPO法人など関係団体との連携による取り組み

- いくつかの市では、市公社や外部のマンション関係の団体と連携し、専門性を生かしお互いを補う形でマンション関係の施策を展開する取り組みが進められている。

- ※ 名古屋市の協定締結団体：市、市住宅供給公社、住宅金融支援機構、（一社）愛知県マンション管理士会、NPO法人中部マンション管理組合協議会
- ※ 横浜市の協定締結団体：市、市住宅供給公社、住宅金融支援機構、（一社）神奈川県マンション管理士会、NPO法人横浜マンション管理組合ネットワーク、（公財）マンション管理センター

### 名古屋市における多様な主体の取り組み

- **（一社）愛知県マンション管理士会**
  - ・マンション管理士による相談対応
- **NPO法人中部マンション管理組合協議会**
  - ・管理組合からの相談、無料相談会の実施、相談内容に応じた専門家対応（建築士・弁護士等）
- **名古屋市住宅供給公社**
  - ・長期修繕計画の作成支援
    - ※管理組合から依頼を受けて計画作成、組合への内容説明等
  - ・大規模修繕の支援
    - ※外壁塗装、屋上防水、給水管・排水管の改修などの相談、業者選定、工事監理までのサポート

### NPO法人との連携（横浜市：マンション登録制度）

- ・市内の分譲マンションの実態を把握し、管理組合へ各種支援策の提供等を行うことで、マンションの良好な居住環境の確保を促進することを目的として実施。
- ・市内のマンションの管理組合等は、マンションの基礎的データや管理等の状況を、NPO法人が運営する事務局に提出し、登録を行うことができる。

#### ○ NPO法人が実施する登録マンションへの支援

- ・登録内容に応じた講習会の案内、法令改正の解説などの情報提供、相談対応等



【出典】名古屋市HP <https://www.city.nagoya.jp/jutakutoshi/page/0000150312.html>

横浜市マンション管理適正化推進計画 <https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/sien/manshon/tekisei.html>

特定非営利活動法人横浜マンション管理組合ネットワークHP <https://hamakan-net.com/mtourouku/>



# 管理不全マンションへの対応（2）行政による対応

## （参考）マンション管理適正化推進法及び空家法における助言又は指導、勧告、命令に係る規定

### ■ マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第百四十九号）（抄）

（助言、指導等）

第5条の2 都道府県等は、マンション管理適正化指針に即し、管理組合の管理者等（管理者等が置かれていないときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。次項において同じ。）に対し、マンションの管理の適正化を図るために必要な**助言及び指導をすることができる**。

2 都道府県知事（市又は第百四条の二第一項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあっては、それぞれの長。以下「都道府県知事等」という。）は、管理組合の運営がマンション管理適正化指針に照らして著しく不適切であることを把握したときは、当該管理組合の管理者等に対し、マンション管理適正化指針に即したマンションの管理を行うよう**勧告することができる**。

### ■ 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）（抄）

（特定空家等に対する措置）

第14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、**除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置**（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう**助言又は指導をすることができる**。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、**除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置**をとることを**勧告することができる**。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、**その勧告に係る措置をとることを命ずることができる**。

4～15 （略）

（参考）助言・指導、勧告、命令の実績（令和4年3月31日時点 国土交通省・総務省調査（ ）内は市区町村数）

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	合計
助言・指導	2,078 (119)	3,077 (204)	3,852 (269)	4,584 (321)	5,349 (398)	5,762 (396)	6,083 (442)	30,785 (773)
勧告	59 (23)	206 (74)	298 (91)	379 (104)	442 (135)	473 (149)	525 (156)	2,382 (376)
命令	5 (4)	19 (16)	40 (28)	39 (20)	42 (33)	65 (46)	84 (61)	294 (153)

---

**修繕積立金の安定的な確保、  
将来の解体等を見据えた対応**

# 修繕積立金の安定的な確保、将来の解体等を見据えた対応

- 段階増額積立方式で計画通りに積立金の引き上げが為されることが適切な修繕工事实施の前提となっているが、あまりに大幅な引き上げが予定されている計画では、将来、予定通りに引き上げを行うことが困難ではないか。このため、段階増額積立方式における積立金の引き上げ幅について、安定的な引き上げにつながる観点からの考え方を示し、誘導していく方策を講じる必要はないか。さらに、均等積立方式をより普及させていくために有効な手法は何か。

※ (一社)マンション管理業協会による「マンション管理適正評価制度」においては、「段階増額積立方式」よりも、「均等積立方式」の方が高く評価される制度となっている。

- 管理不全化したマンションが残置されると地域にとって深刻な悪影響をもたらすこと、敷地を売却したとしても解体費用を賄えないマンションの存在も見込まれていること等を踏まえて、早い段階からマンションの解体に係る費用を確保する必要があるのではないか。そのためには、解体費用などを含めたマンションの寿命までに必要なコスト(ライフサイクルコスト)を記載したより長期の計画を管理組合が持つことが必要ではないか。

## <これまでの検討会における関連意見>

- 段階増額積立方式においては、修繕積立金が分譲当初の設定と比較して計画の最終年度の差を一定の倍率に抑えるなど、計画の初期段階から積立金の費用を高く設定させる仕組みについて検討する必要がある。
- 大規模修繕工事の実施について、修繕積立金が不足している場合は資金調達してでも修繕工事を実施すべき。また、修繕積立金のみで実施する前提の考え方について議論が必要。
- 修繕計画には再生の概念が含まれておらず、途中で再生へ方針転換することが困難になっている。また、修繕積立金を解体費用に充てることができるのかとの議論もある。管理ができないのであれば主体的に除却してもらうことが原則である。
- 解体費用を建替えや敷地売却の際に賄える場合は良いが、賄えない場合は適切に資金を用意しておく必要があり、その資金を解体費以外に使用しないことが必要。積立以外にも保険や信託などで資金確保する仕組みの検討が必要。
- 修繕積立金を解体に充てられるようにする等の対応も含め、解体費を積み立てていくことを当たり前にしていくことが必要。自ら解体費を準備する仕組みを制度として構築していくことが重要。

## 修繕積立金の安定的な確保、将来の解体等を見据えた対応 (参考)法制審議会区分所有法制部会における集会決議を円滑化する仕組みに関する議論

法制審議会区分所有法制部会第3回会議（令和4年12月19日開催）  
部会資料3より一部抜粋

### 第1 集会の決議を円滑化する仕組み

#### 2 出席者の多数決による決議を可能とする仕組み

(2) 出席者の多数決による決議を可能とする仕組みの対象となる決議の範囲について、どのように考えるか。

- ① 普通決議
- ② 共用部分の変更決議、大規模一部滅失の場合の復旧工事の決議
- ③ 規約の設定・変更・廃止の決議、管理組合法人の設立・解散の決議
- ④ 義務違反者に対する専有部分の使用禁止請求・区分所有権等の競売請求の決議、専有部分の引渡し等の請求の決議

(注) 建替え決議など区分所有権の処分を伴う決議を対象とすることについては、慎重に検討する。

# 修繕積立金の安定的な確保、将来の解体等を見据えた対応 (参考)修繕積立金に関する管理計画認定・予備認定の基準

## 修繕積立金に関する管理計画認定基準・予備認定基準

- 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画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。  
※ 予備認定では、「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成していることのみが審査対象。
  - 長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われている。  
※ 予備認定では審査対象外。
  - 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。
  - 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。
  - 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。
- ⇒ 計画期間全体で修繕積立金が一定額以上となっていればよく、段階増額積立方式における計画当初から最終年度までの増額幅に関する基準はない。

## マンションの修繕積立金に関するガイドライン（令和3年9月改訂）

### ■ 専有面積当たりの修繕積立金額の目安

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

### ■ 修繕積立金額の目安との比較方法

(計算式)

$$\begin{array}{c}
 \boxed{\text{計画期間当初における修繕積立金の残高 (円) [A]}} + \boxed{\text{計画期間全体で集める修繕積立金の総額 (円) [B]}} + \boxed{\text{計画期間全体における専用使用料等からの繰入額の総額 (円) [C]}} \\
 \hline
 = \frac{\boxed{\text{計画期間全体における修繕積立金の平均額 (円/㎡・月) [Z]}}{\boxed{\text{マンションの総専有床面積 (㎡) [X]}} \times \boxed{\text{長期修繕計画の計画期間 (ヶ月) [Y]}}}
 \end{array}$$

- ※ 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。
- ※ 機械式駐車場がある場合は、目安に機械式駐車場の加算額(円)を加算。

## 修繕積立金の安定的な確保、将来の解体等を見据えた対応 (参考)予備認定マンションにおける段階増額積立方式の増額幅

- 新築マンションを対象とし、マンション管理センターで認定した予備認定※<sup>1</sup>マンション286件（2022年9月末時点）のうち分析可能な239件を分析したところ、認定を取得したマンションの大半が「段階増額積立方式」を採用している。  
※<sup>1</sup> 予備認定は管理計画認定制度と同日の2022年4月1日から開始。
- 「段階増額積立方式」の249事例※<sup>2</sup>について、長期修繕計画の計画当初から最終計画年までの増額幅を分析したところ、すべての事例の平均増額幅は**約3.58倍**（基金含む場合：約2.43倍）。そのうち、上位1/6を占める42事例の平均増額幅は、**約5.30倍**（基金含む場合：約3.46倍）となっている。  
※<sup>2</sup> 複数案の回答含む。

### ■ 段階増額積立方式の増額幅

【基金分の積立金額を除いた事例】	【基金分を15年目までに均等に支払ったと仮定した算出事例】
<p style="text-align: right;">(n=249)</p> <p>＜全事例の増額幅＞ 初回→最終計画年  <b>平均値 約3.58倍</b>（約103→約369円/㎡月）</p> <p>※専有面積70㎡と仮定した増額金額の試算例                      約7,210→約25,830円/月</p>	<p style="text-align: right;">(n=249)</p> <p>＜全事例の増額幅＞ 初回→最終計画年  <b>平均値 約2.43倍</b>（約152→約369円/㎡月）</p> <p>※専有面積70㎡と仮定した増額金額の試算例                      約10,640→約25,830円/月</p>
<p style="text-align: right;">(n=42)</p> <p>＜上位1/6の事例＞ 初回→最終計画年  <b>平均値 約5.30倍</b>（約81→約430円/㎡月）</p> <p>※専有面積70㎡と仮定した増額金額の試算例                      約5,670→約30,100円/月</p>	<p style="text-align: right;">(n=42)</p> <p>＜上位1/6の事例＞ 初回→最終計画年  <b>平均値 約3.46倍</b>（約125→約432円/㎡月）</p> <p>※専有面積70㎡と仮定した増額金額の試算例                      約8,750→約30,240円/月</p>

## 修繕積立金の安定的な確保、将来の解体等を見据えた対応 (参考)段階増額積立方式から均等積立方式に変更した事例

- 段階増額積立方式は、将来の積立金引き上げが実現できてはじめて適切な修繕工事の実施が可能となる積立方式であり、計画通りに引き上げができなかった場合、適時適切な修繕工事の実施ができなくなる。
- 分譲後、管理組合において将来の積立の安定性等の観点から、段階増額積立方式を均等積立方式に変更した管理組合も存在する。

### 事例①

- 新築当初の積立金額の設定が低く、修繕積立金の引き上げができなかった結果、1回目の大規模修繕工事の延期を招くこととなった。
- 資金不足で工事が実施できない事態となったことを重く捉え、**安定的に積み立ていける均等積立方式に変更した。**

(経緯)

2001年(竣工) **段階増額積立方式**

計画当初70円/㎡月→計画最終値上げ370円/㎡月 (増額幅約5.3倍)

2013年 修繕積立金の値上げを総会に上程し、過半数の承認を得るも強硬な反対意見で断念

2016年 外部専門家を活用し、断念した修繕積立金の値上げを可決

2018年 資金不足のため大規模修繕工事延期。

2021年 **均等積立方式に変更**、大規模修繕工事実施に向けて220円/㎡月に増額

2022年 大規模修繕工事実施

### 事例②

- 新築当初の積立金額では、**計画当初と比較して計画最終値上げ幅が約4倍**になることから、**将来の生活設計が立てやすい均等積立方式に変更。**  
※ 新築当初の積立金額に不信感があり、外部機関で長期修繕計画を作成し、理事会で検討を行った。区分所有者向けの説明会において、均等積立方式は**将来の生活設計が立てやすい**旨説明し、承認を得た。

(経緯)

2016年(竣工) **段階増額積立方式**

計画当初90円/㎡月→計画最終値上げ365円/㎡ (増額幅約4倍)

2022年 **均等積立方式に変更** (200円/㎡月)

# 修繕積立金の安定的な確保、将来の解体等を見据えた対応 (参考)マンションの解体を見据えて費用を積み立てている事例

- 建物の老朽化等から将来において建物を除却する必要が生じた場合に備えて、解体費用を見込んだ長期修繕計画を作成している実際のマンション事例も存在。同事例では、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。

解体費用を想定して作成した長期修繕計画書の例

(千円)

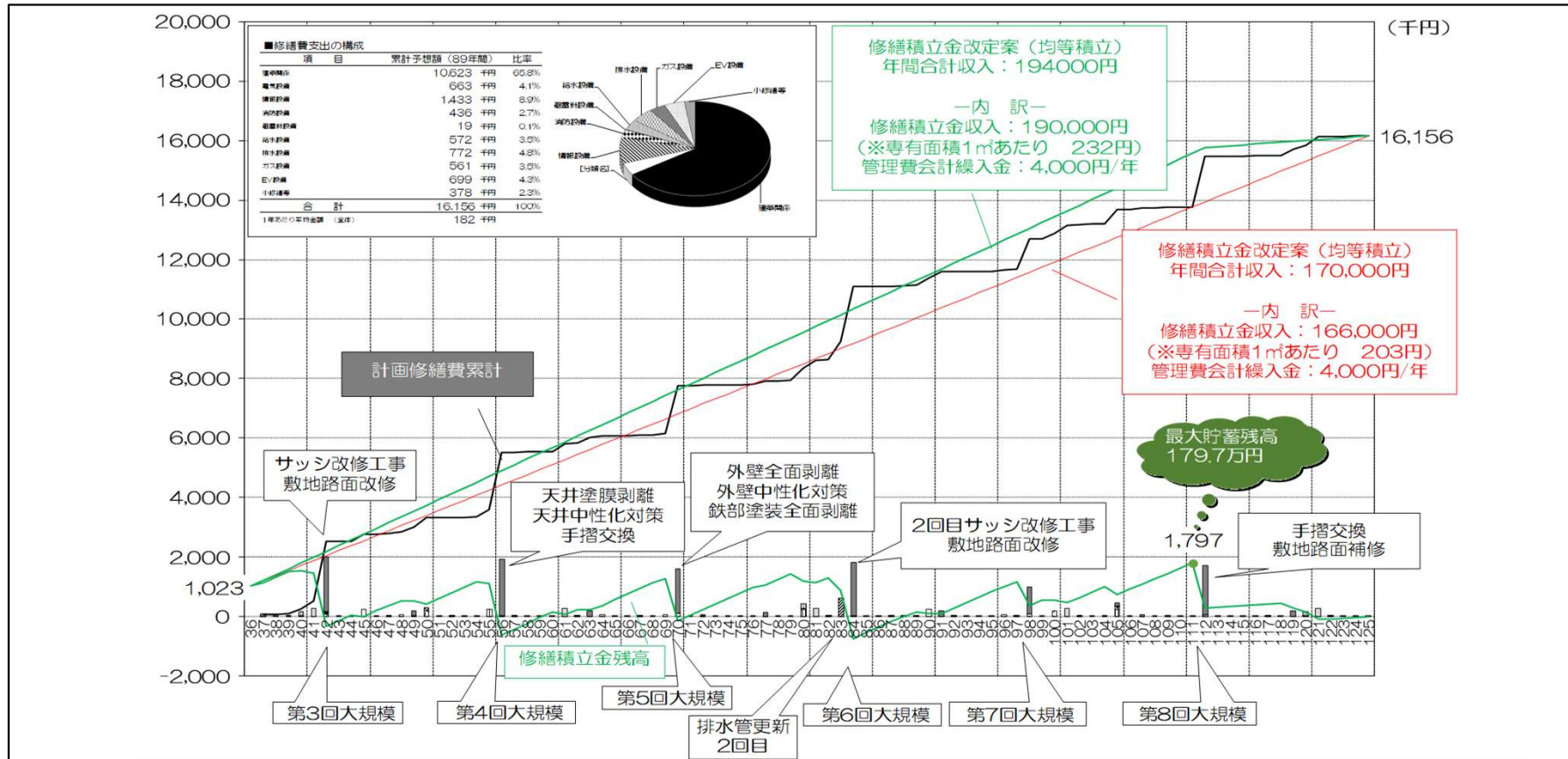
推定修繕工事項目		暦年	2023年	2024年		2047年		2052年	2053年	合計
		経年	46年	47年		70年		75年	76年	
仮設	1 仮設工事		0	0		2,200		0		
建物	2 屋根防水		0	300		5,000		0		
	3 床防水		0	0		1,100		0		
外構・その他	19長期修繕計画作成費用		0	0		0		0		
計			0	700		130,000		2,000	2,000	
支出	推定修繕工事費		0	700		130,000		2,000	2,000	
	災害時復旧工事費	災害時復旧工事積立金兼建物解体費	2,000	2,000		2,000		2,000	2,000	58,000
	年度合計		2,000	2,700		132,000		4,000	4,000	
	累計		2,000	4,700		366,730		376,730	380,730	
収入	修繕積立金		10,000	10,000		10,000		10,000	10,000	
	その他収入		4,000	4,000		4,000		4,000	4,000	
	年度合計		14,000	14,000		14,000		14,000	14,000	
	累計		14,000	28,000		350,000		420,000	434,000	
修繕積立金次年度繰越金			46,700	58,000		15,670		66,970	76,970	

【出典】実際の長期修繕計画の事例を基に国土交通省で作成



# 修繕積立金の安定的な確保、将来の解体等を見据えた対応 (参考)超長期修繕計画について

- 研究者からは、通常の長期修繕計画（25～30年）よりも長い期間の計画（超長期修繕計画）を管理組合が持つことの有効性が指摘されている。
- これは、通常の長期修繕計画では計上されない遠い将来の工事費用（工事費上昇の影響も含む）を目安として予測することができれば、管理組合として急激な修繕積立金の値上げが避けられ、長い期間かけて緩やかに修繕積立金を確保できる効果（結果としての積立金不足や滞納を抑制する効果）が期待できるとの主張に基づくものである。
- 加えて、個々の区分所有者の視点からすれば、超長期修繕計画は自らがそのマンションを生涯にわたって所有し続けるための修繕積立金額を把握し得る資料となる。



【出典】住宅金融支援機構HP：マンション情報BOX2020年春夏号掲載 マンション管理・再生セミナー講演資料

「マンションの終末を仮に見据えた超長期修繕基本計画の提案（現 明海大学 不動産学部 藤木亮介教授 発表資料を一部加工）」

# 修繕積立金の安定的な確保、将来の解体等を見据えた対応 (参考)助言・指導及び勧告を行う場合の判断基準の目安

- 都道府県等の指導・助言及び勧告を効果的に行う観点から、助言等に至る流れや管理組合に求める具体的な措置等を内容とする「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」を定めたところ（2021年11月）。
- なお、「マンション長寿命化促進税制」（固定資産税の減額措置）の創設に伴い、都道府県等の助言又は指導を受けたマンションが、本税制特例措置の適用を受けるために満たす必要のある修繕積立金額を本ガイドラインに具体的に定める予定。

## 現行

### 助言・指導及び勧告を行う場合の判断基準の目安

#### 1 管理組合の運営

- (1) 管理者等が定められていない
- (2) 集会（総会）が年に一回以上開催されていない

#### 2 管理規約

管理規約が存在しない、又は必要に応じた改正が行われていない

#### 3 管理組合の経理

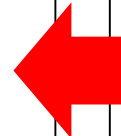
管理費と修繕積立金の区分経理がされていない

#### 4 長期修繕計画の作成及び見直し等

修繕積立金が積み立てられていない

## 2023年4月より追加予定

- 長寿命化工事（屋根防水工事、床防水工事及び外壁塗装等工事）を実施するにあたり、最低限必要とされる修繕積立金の基準を具体的に定める予定
- ※ 上記の金額未満の場合、管理不全化が強く懸念されるため、自治体からの助言・指導及び勧告を行う目安として機能させる。



# 修繕積立金の安定的な確保、将来の解体等を見据えた対応 (参考)地域特性を踏まえた住まいづくりのための住宅金融モデル事業

- 地域特性を踏まえた住まいづくりの実現に向け、地域の課題解決に資する住宅金融の市場を整備・拡大するため、地域の課題に精通した金融機関による、住宅政策の推進に資する先進的な取組みを支援する。

## ■ 地域におけるニーズ把握・商品開発の検討

例 1) 地域の実情に応じた  
空家活用や  
移住者向け住宅



例 2) ZEHや伝統建築物



## ■ 取組みの支援と政策効果のイメージ



各機関の特性に応じた知見・ノウハウを基盤とした  
住宅金融市場の整備・向上

「新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画・フォローアップ（2022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、2022年度から地域特性を踏まえた住まいづくり等に関する地域の金融機関の取組支援を検討するほか、…の支援等を実施する。

## ■ 具体的な支援イメージ

### ①「既存住宅・マンション等価値発見モデル事業（仮称）」

- ・既存住宅に対する適切な担保評価の実施支援
- ・マンション長寿命化に資する管理組合向け融資の実施支援

マンションの大規模修繕工事費用に対する管理組合向け融資について、地銀等が取り組みやすい方法等の検討を行う予定

### ②「ESG促進型住宅金融モデル事業（仮称）」

- ・地域金融機関の融資ノウハウが十分でないZEH、伝統建築物等の分野への融資促進

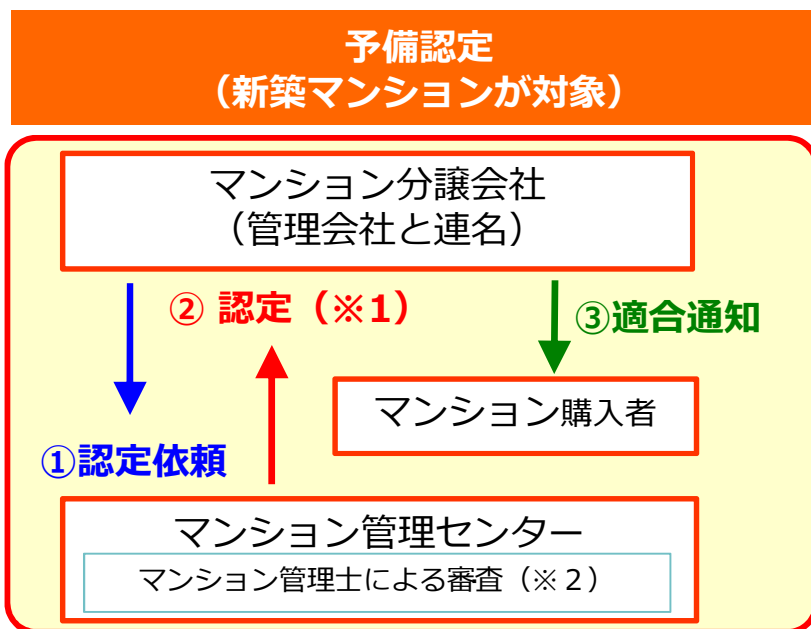
### ③「地方創生型住宅ローン促進事業（仮称）」

- ・空家活用を図ろうとする移住者等を想定した非対面融資審査等の実施支援

# 修繕積立金の安定的な確保、将来の解体等を見据えた対応 (参考)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。
- 予備認定を取得したマンション等においては、以下の措置を講じているところ。
  - ・ 住宅金融支援機構融資のフラット35の金利引き下げ(当初5年間について年0.25%の引き下げ)
  - ・ 予備認定を受けたマンションを含む市街地再開発事業及び防災街区整備事業のうち、補助を受ける事業について、補助率を1.2倍(1.35倍の要件を満たす事業は1.5倍)に高上げる。(令和5年度より)
- 令和5年1月31日現在の認定実績は545件であり、新築マンションの戸数ベースで見ると予備認定の取得率は約5割と推計できる。

## <制度のイメージ図>

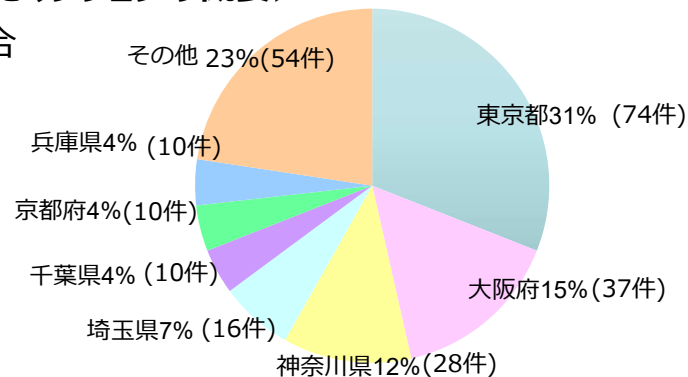


※1 管理計画認定制度の認定基準に準じ、原始規約案や長期修繕計画案等を審査。  
※2 マンション管理センターが実施する講習を修了したマンション管理士。

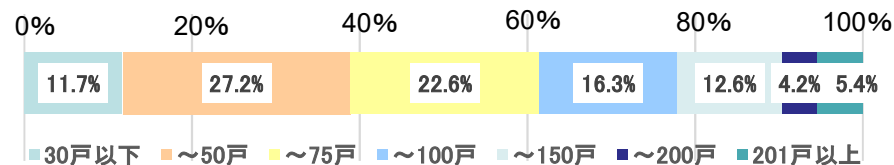
## <認定を受けたマンションの概要>

(N=239)

### ■ 所在地割合



### ■ 戸数割合 (平均戸数: 78.6戸)



※予備認定マンション286件(2022年9月末時点)のうち分析可能な239件を分析。

【出典】予備認定マンションの長期修繕計画を基に国土交通省作成

---

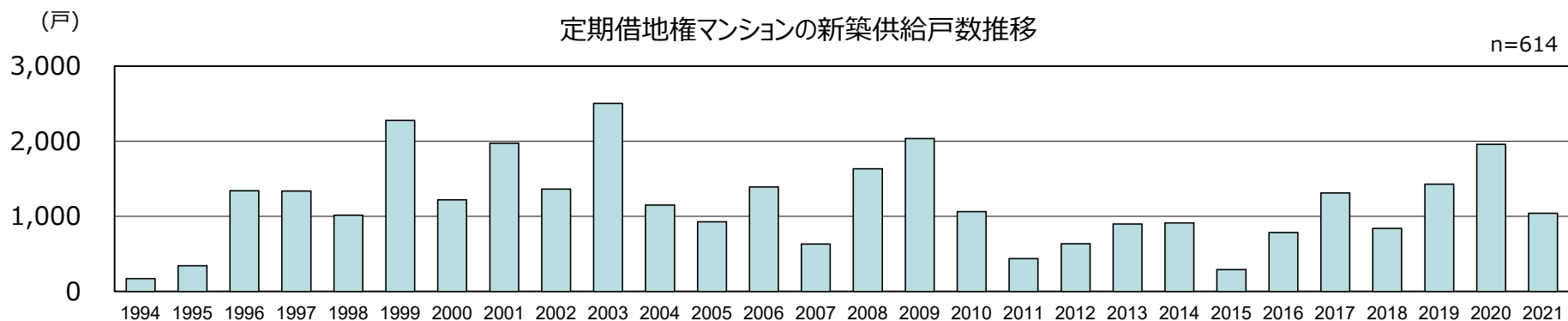
# 定期借地権マンションについて

# 定期借地権マンションについて

- 一般的に定期借地権マンションは、所有権型マンションに比べ、安価、好立地で広い居住面積が確保されたものとなっているとの指摘がある。
- また、定期借地権マンションは、敷地の利用に係る契約終了時に建物が除却されることが合意されており、解体に必要な費用が確保されることから、将来にわたっての管理不全化のリスクが少ない点が特徴と言える。
- 一方で、近年の定期借地権マンションの供給数は、所有権型マンションに比べて低い水準であるが、その理由は何か。今後講じるべき措置はあるか。

## ■ 定期借地権型マンションの一般的なメリット・デメリット

メリット	デメリット
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ マンション購入者は、低価格で好立地なマンションを取得可能。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区分所有者は、月々の地代や解体費の積立てなどランニングコストが高い。また、契約期日が近づくにつれて売却が難しくなる。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 底地権利者は、契約更新がなく、契約終了時に建物が除却されるため、安心して土地を貸せる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 底地権利者は、契約期間中は土地の売却ができない。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 最終的に解体されるため、老朽化マンションの残置を防止。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 契約期日が近づくにつれて居住者の管理意識が低下する可能性があり、管理不全化のおそれ。</li> </ul>



【出典】(株)東京カンテイのデータをもとに国土交通省で作成。

### <これまでの検討会における関連意見>

- ・ 定期借地権マンションについては、最終的に建物を解体して土地を返還する場合、建物の解体及び区分所有権の解消に管理組合が関与してよいのか、あるいは地代の改定に管理組合が関与してよいのかなど、制度上不明瞭なところが管理上の課題として挙げられ、フォローしていく必要がある。

# 定期借地権マンションについて

- 定期借地権マンションに係る論点として、以下が挙げられている（斎藤広子「定期借地権マンションの法的課題と対応」より作成）。
  - ① 建物の解体等に関する管理組合の関与について
    - 建物を解体し、更地にして地主に返却することは管理組合の業務ではなく、建物解体及び土地の返却は借地人個人の責任とされているケースがある。
    - 一方で、管理組合の関与を積極的に認め、規約において管理組合の業務として、原状回復や明け渡し、解体準備金の保管を位置づけている例も存在する。
  - ② 地代改定・徴収における管理組合の関与について
    - 定期借地マンションは地主と借地人である区分所有者の借地契約であり、契約上は管理組合は当事者となれない。
    - また、地代の徴収を管理組合が行うかどうかについても議論がある。
  - ③ 借地権延長の場合の対応
    - 法的には可能であるものの、借地人全員の合意が必要であり、戸数の多いマンションでは困難性が高い。
    - それを進めるための具体的な手続きや管理組合の関与に関するルールが存在しない。 等

# (参考)定期借地権マンションの概要①

## ■ 定期借地権について（国土交通省HP「定期借地権の解説」をもとに作成。）

- 平成3年10月に現行の借地借家法が公布され、平成4年8月に施行し、定期借地権が創設。これにより、貸した土地が必ず戻り、期間満了時の立退料も必要なくなり、地主が安心して土地を貸すことができるようになった。具体的には、定期借地権について次の3つの特約を認めた。
  - (1) 契約の更新がない : 定期借地権は、旧法借地と違い契約の更新は一切なく、確実に契約関係が終了する。
  - (2) 建替による借地期間の延長がない : 旧法では、借地人が契約期間の途中で建物を建替えた場合、借地期間が建替えた時点から再度リセットされて契約期間が伸びてしまうという問題があった。定期借地権は、契約期間中に建替えがあっても当初定めた契約期間が満了すれば土地が返ってくるようになった。
  - (3) 建物買取請求権がない : 旧法では、契約期間満了で土地を返す条件として、借地人が保有していた建物を地主に買取を請求できたが、定期借地権はこの建物買取請求ができなくなった。基本のルールは、借地人が建物を収去し土地を原状回復して返還することになる。

借地権		存続期間	利用目的	契約方法	借地関係の終了	契約終了時の建物
定期借地権	一般定期借地権 (借地借家法22条)	50年以上	用途制限なし	公正証書等の書面で行う。 ①契約の更新をしない ②存続期間の延長をしない ③建物の買取請求をしない という3つの特約を定める。	期間満了による	原則として借地人は建物を取り壊して土地を返還する。
	建物譲渡特約付借地権 (借地借家法24条)	30年以上	用途制限なし	30年以上経過した時点で建物を相当の対価で地主に譲渡することを特約する。口頭でも可。	建物譲渡による	[1]建物は地主が買取する [2]建物は収去せず土地を返還する [3]借地人または借家人は継続して借家として住まうことができる。

## ■ 定期借地権型マンションの事例

建築年/所在	2023年/愛知県名古屋
<b>借地権期間</b>	<b>2095年まで (72年)</b>
<b>想定居住可能期間</b>	<b>2093年まで (70年)</b>
総住戸	67戸
階数	18階
専有面積	43.7m <sup>2</sup> ~137.74m <sup>2</sup>

<現在販売中の住戸の情報>

専有面積	45.09m <sup>2</sup> ~86.81m <sup>2</sup>
価格	3,730万円~8,000万円
修繕積立金 (月) / (月・㎡)	7,850円~15,100円/月 <b>(約174円/月・㎡)</b>
<b>解体準備金 (月) / (月・㎡)</b>	<b>5,876円~11,312円/月 (約130円/月・㎡)</b>
管理費 (月)	10,690円~20,580円/月
地代 (月)	9,407円~18,111円 (3年ごと改定協議)
支払い額 (月総額)	33,823円~65,103円

建築年	2023年/大阪府大阪市
<b>借地権期間</b>	<b>2094年 (71年)</b>
<b>想定居住可能期間</b>	<b>同上 (解体期間含む)</b>
総住戸	69戸
階数	13階
専有面積	67.66m <sup>2</sup> ~75.67m <sup>2</sup>

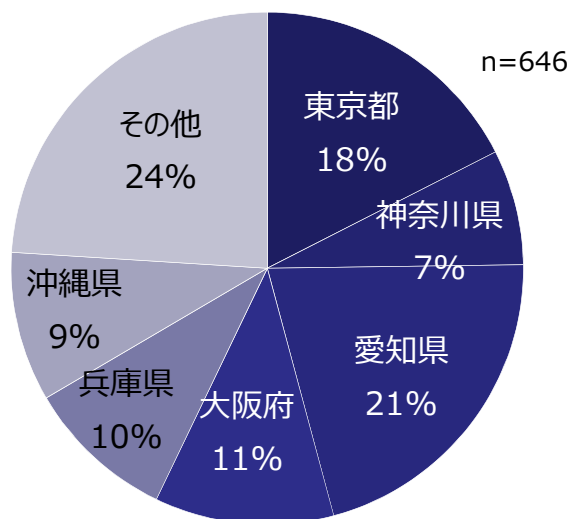
<現在販売中の住戸の情報>

専有面積	67.66m <sup>2</sup> ~75.67m <sup>2</sup>
価格	4,580万円~6,530万円
修繕積立金 (月) (月・㎡)	6,770円~7,570円 <b>(約100円/月・㎡)</b>
<b>解体準備金 (月) (月・㎡)</b>	<b>3,900円~4,360円 (約58円/月・㎡)</b>
管理費 (月)	13,460円~15,060円
地代 (月)	8,950円~10,010円
支払い月額 (総額)	33,080円~37,000円



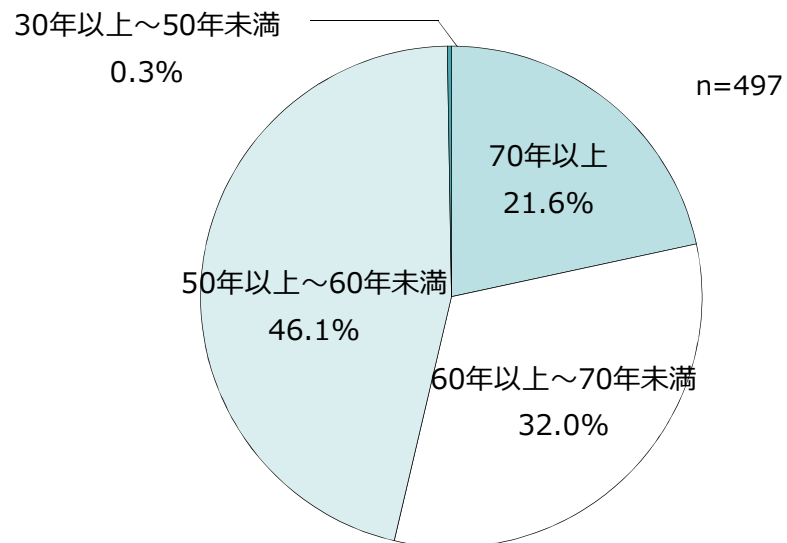
## (参考)定期借地権マンションの概要②

定期借地権マンションの立地



【出典】(株)東京カンテイのデータをもとに国土交通省で作成。

定期借地権マンションの契約年数

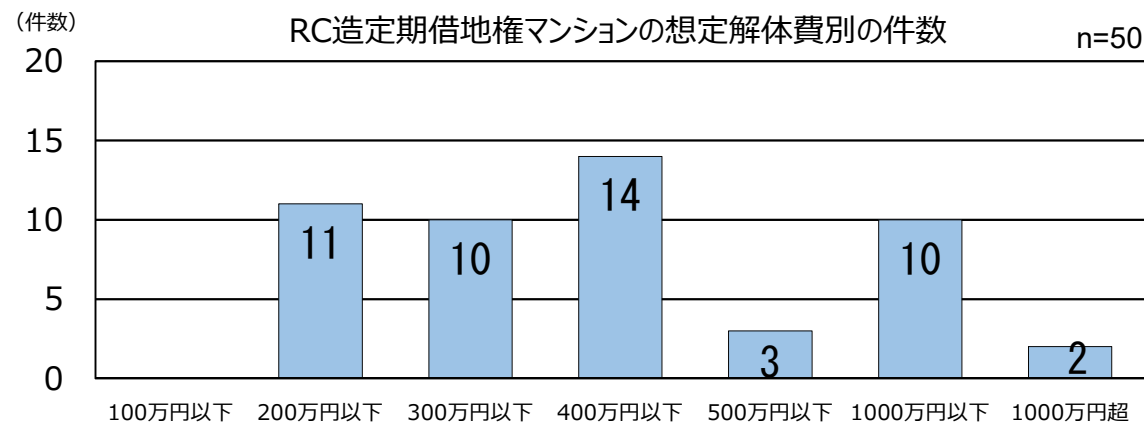


【出典】(株)東京カンテイのデータをもとに国土交通省で作成。

### ■ 定期借地権マンションの想定解体費について

※ 国土交通省が把握している定期借地権マンションについて、契約等に記載されている解体費をもとに分析。

サンプル数 (RC造)	50事例
平均住戸数 (n=50)	179戸
平均階数 (n=50)	12回
全体平均 (戸あたり)	4,228千円
中央値 (戸あたり)	3,250千円
単棟平均 (戸あたり) (n=41)	4,596千円
複数棟平均 (戸あたり) (n=9)	2,549千円



【出典】：国土交通省調査 (2022.11) 48

---

# マンションの管理に関する情報提供

(1)管理組合から区分所有者への情報提供

(2)管理組合等から購入予定者への情報提供

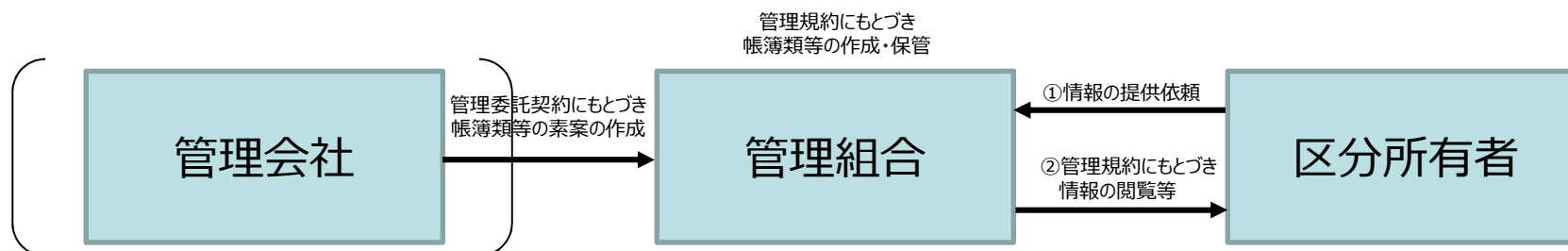
## マンションの管理に関する情報提供（1）管理組合から区分所有者への情報提供

- 管理組合が適切に機能するためには、各区分所有者が自らのマンションの管理状況（建物の状態や、財務状況）を正しく知り、管理組合としての意思決定につなげていく必要がある、
- この点に照らして、例えば、管理組合の会計処理は、情報の項目や開示の方法の観点から、各区分所有者が自らのマンションの状態をわかりやすく把握し、区分所有者としての適切な行動につながる形で行われているか。
- 特に、修繕積立金の過不足の状況は、マンションの長寿命化を進めるうえで区分所有者が把握することが重要であると考え、区分所有者は十分にこの状況を把握できる形で情報の提供がなされているか。  
※ 会計処理に関する書類は毎年総会に提示される一方で、長期修繕計画は閲覧の対象とはされているものの、区分所有者に積極的意思がないと確認されない。
- 管理組合の会計処理については、監事の会計監査を受けることとされているが（標準管理規約第59条）、チェック機能が働くようになっているか。特に大規模なマンションではその扱う金額の大きさに鑑みた監査機能が必要か。
- そのほか、マンションの区分所有者が自らのマンションの管理を適切に行うため、管理組合が適切に意思決定するために区分所有者に提供されることが望ましい情報は何か。管理組合から区分所有者への情報提供の実態を把握した上で、検討を深めるべきか。

# マンションの管理に関する情報提供（1）管理組合から区分所有者への情報提供

## ■ 区分所有者による帳簿類等の閲覧フロー（例）

- 一般的に、管理組合が管理規約や細則等において保管すべきとして位置付けられている情報について、区分所有者が管理規約や細則にもとづき閲覧できるとして位置付けられている情報について、閲覧することができる。



## ■ マンション標準管理規約及び同コメントで例示される区分所有者の閲覧可能な情報

		標準管理規約における保管・閲覧の規定の例示の有無	
管理規約		○	標準管理規約第72条
意思決定・決定過程	総会議事録・理事会議事録	○	標準管理規約第49条、53条
	総会資料	×	—
財務状況等	会計帳簿※	○	標準管理規約第64条 ※ 収支予算や収支決算は、毎年通常総会に提出される。
	管理委託契約書、修繕工事請負契約書	○	標準管理規約第64条コメント
建物状況等	長期修繕計画	○	標準管理規約第64条
	設計図書、修繕履歴情報（耐震診断結果を含む）	○	標準管理規約第64条（同コメントで具体的な例示）
	建物状況調査（インスペクション）結果	×	—
居住者に関する情報	組合員名簿	○	標準管理規約第64条
	居住者名簿・緊急連絡先	×	—
管理に関する評価状況	管理計画認定など	×	—

# マンションの管理に関する情報提供（1）管理組合から区分所有者への情報提供 （参考）マンション標準管理規約等における帳簿類等の作成、保管に関する規定

## ■ マンション標準管理規約（単棟型）及びマンション標準管理規約（単棟型）コメント（抄）

（議事録の作成、保管等）

第49条 総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。

2 （略）

3 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録の閲覧をさせなければならない※1。（略）。

4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

※1 理事会の議事録についても、組合員等により書面で請求があったときは、閲覧させなければならない。（法第53条第4項）

第49条関係・コメント

① 第3項の「利害関係人」とは、敷地、専有部分に対する担保権者、差押え債権者、賃借人、組合員からの媒介の依頼を受けた宅地建物取引業者等法律上の利害関係がある者をいい、単に事実上利益や不利益を受けたりする者、親族関係にあるだけの者等は対象とはならない。

②～③ 略

（帳票類等の作成、保管）

第64条 理事長は、会計帳簿、仕器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。（略）

2 理事長は、第32条第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書※2及び同条第六号の修繕等の履歴情報※3を保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。（略）

3 （略）

※2 設計図書（竣工時の図面、構造計算書、仕様書（仕上げ表を含む）、建築確認通知書、日影協定書、消防関係書類、給排水設備図など）（第32条関係コメント）

※3 修繕等履歴情報（大規模修繕工事等の時期、箇所、費用及び施工者、設備の保守点検、建築基準法第12条の定期調査報告、消防法に基づく法定点検、耐震診断結果、石綿調査結果など）（第32条関係コメント）

第64条関係・コメント

① （略）

② 作成、保管すべき帳票類としては、第64条第1項に規定するものの他、領収書や請求書、管理委託契約書、修繕工事請負契約書、駐車場使用契約書、保険証券などがある。

③～⑤ （略）

（規約原本等）

第72条（略）

2 規約原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、規約原本の閲覧をさせなければならない。

3 （略）

4 区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面（以下「規約原本等」という。）並びに現に有効な第18条に基づく使用細則及び第70条に基づく細則その他の細則の内容を記載した書面の閲覧をさせなければならない。

5・6 （略）

## マンションの管理に関する情報提供（1）管理組合から区分所有者への情報提供 会計書類について

- マンション標準管理規約においては、管理組合の理事長は毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならないとされている（第59条）
- マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（令和3年国土交通省告示第1286号）においては、管理費及び修繕積立金等について「必要な費用を徴収する」こと、管理規約に基づいて「区分経理を行うこと」が必要とされており、現に多くの管理組合において当該区分経理はなされている。  
※ マンション管理計画認定制度では、当該区分経理がなされていること等の基準を設けている。
- 多くの管理組合では、会計処理を含む管理事務を管理会社に委託しているが、統一的な会計処理手法は存在せず、多くは管理会社が定める方法によって貸借対照表等が作成されている。  
※ マンション管理センターでは、平成29年に「マンション管理会計の手引き」を作成している。
- また、貸借対照表の会計処理については発生主義に基づいて行われることが望ましいとされているが、一部の管理組合における会計処理では現金主義が取られているケースもあるとの指摘もある。

### ■ 現金主義のイメージ（貸借対照表）

- ・ 前払費用（長期の保険料等）が計上されていない

勘定科目	当年度
I.資産の部	
現金預金	12,972,000
資産合計	12,972,000

### ■ 発生主義のイメージ（貸借対照表）

- ・ 前払費用（長期の保険料等）が計上されている

勘定科目	当年度
I.資産の部	
現金預金	12,972,000
<u>前払費用</u>	<u>4,050,000</u>
資産合計	17,022,000

# マンションの管理に関する情報提供 (1) 管理組合から区分所有者への情報提供 (参考) 管理組合の会計書類

## 修繕積立金会計

### ■ 貸借対照表

勘定科目	当年度	前年度	増減
I. 資産の部			
現金預金	152,300,862	142,000,862	10,300,000
他会計預け金	120,000	1,280,000	(1,160,000)
未収入金	50,320	-	50,320
資産合計	152,471,182	143,280,862	9,190,320
II. 負債の部			
未払金	350,000	250,000	100,000
前受金	100,000	200,000	(100,000)
負債合計	450,000	450,000	-
III. 正味財産の部			
正味財産	152,021,182	142,830,862	9,190,320
負債及び正味財産合計	152,471,182	143,280,862	9,190,320

## 一般会計 (管理費)

### ■ 貸借対照表

勘定科目	当年度	前年度	増減
I. 資産の部			
現金預金	16,972,000	12,680,000	4,292,000
前払費用	2,050,000	4,150,000	(2,100,000)
資産合計	19,022,000	16,830,000	2,192,000
II. 負債の部			
前受金	902,000	750,000	152,000
未払金	800,000	780,000	20,000
負債合計	1,702,000	1,530,000	172,000
III. 正味財産の部			
正味財産	17,320,000	15,300,000	2,020,000
負債及び正味財産合計	19,022,000	16,830,000	2,192,000

### ■ 収支計算書

勘定科目	予算額	決算額	差異
1 収入の部			
(1) 積立金収入			
修繕積立金収入	13,540,640	13,490,320	(50,320)
2 支出の部			
(1) 修繕費	5,000,000	4,300,000	(700,000)
当期経常収支差額	8,540,640	9,190,320	649,680

### ■ 収支計算書

勘定科目	予算額	決算額	差異
1. 収入の部			
(1) 管理費収入	17,000,000	17,000,000	-
2. 支出の部			
(1) 管理委託費	5,040,000	5,040,000	-
(2) 清掃業務費	2,310,000	2,200,000	110,000
(3) 水道光熱費	.....	.....	.....
支出額合計	15,020,000	14,980,000	40,000
当期剰余金	1,980,000	2,020,000	(40,000)

※ 両会計共に、マンション管理センター「マンション管理組合会計の手引き」と複数事例より作成、一部抜粋。

※ 収支計算書の名称やそれぞれの会計項目は異なる場合がある。

# マンションの管理に関する情報提供（1）管理組合から区分所有者への情報提供

## 修繕積立金会計について

- 管理組合の目的は、共用部分を適切に維持管理する点にあると考えられるが、管理組合の会計処理においても、各区分所有者にその現状が分かりやすく表示され、マンションの適切な維持管理に向けた意思決定（合意形成）がなされるような表示を促していくべきではないか。
- 特に、マンションの長寿命化を進め、不良化を防ぐ観点からは、適切に修繕積立金を引き上げていくことが必要とされるが、貸借対照表では、積立額及び滞納額が記載されるのみで、長期修繕計画に記載されている積立予定額との差額や、国土交通省が定めるガイドラインとの差額が認識されない形となっており、区分所有者にとって、これらと比較する機会に乏しいのではないか。

※ 現に、約3分の1の管理組合が長期修繕計画と比較した積立金の過不足状況を「不明」と回答している。（次頁）

### ■ 貸借対照表（修繕積立会計）

勘定科目	当年度
I. 資産の部	
現金預金	152,300,862
他会計預け金	120,000
<u>未収入金</u>	<u>50,320</u>
資産合計	152,471,182
II. 負債の部	
未払金	350,000
<u>前受金</u>	<u>100,000</u>
負債合計	450,000
III. 正味財産の部	
<u>正味財産</u>	<u>152,021,182</u>

⇒ 上記の貸借対照表においては、正味財産から未収入金を除き、前受金を加えた額が現在積み立てている総額となる。  
⇒ 事例のケースでは累計積立額は152,070,862円となる。

### ■ 長期修繕計画

区分	暦年		経年	
	2022	2023	2022	2023
	13	14		
前年度繰越金		125,918	138,218	
支出	工事費 年度合計	3,000	1,200	
	工事費 累計	40,600	41,800	
収入	修繕積立金 年度合計	15,300	18,945	
	修繕積立金 累計	168,807	187,752	
<u>修繕積立金残高</u>		<u>138,218</u>	<u>155,963</u>	

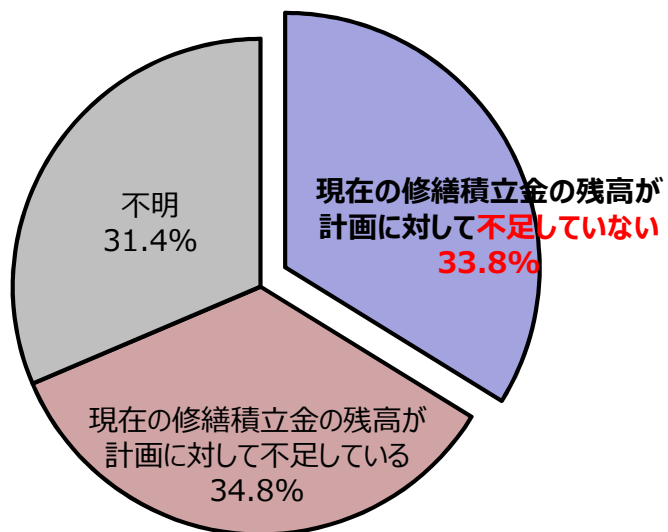
⇒ 長期修繕計画においては年度ごとの累計積立予定額が記載される。  
⇒ 事例のケースでは2023年には155,963,000円が積みあがっている予定となっている。



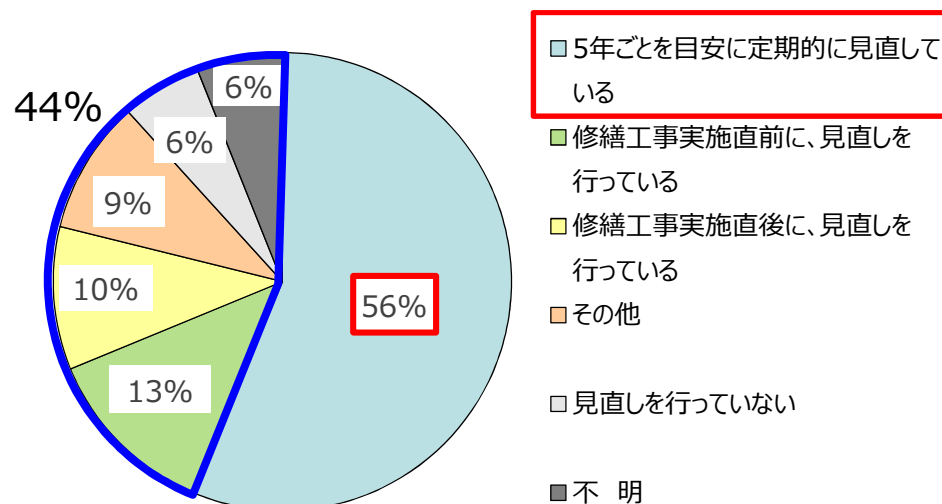
## マンションの管理に関する情報提供（1）管理組合から区分所有者への情報提供 （参考）修繕積立金の不足と長期修繕計画の見直し時期

- 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34%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56%であり、約44%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=1,529）



■ 長期修繕計画の見直し時期（n=1,534）



【出典】平成30年度マンション総合調査

# マンションの管理に関する情報提供（1）管理組合から区分所有者への情報提供 管理費会計について

- 管理費会計は、マンションの日常的な維持管理が継続できる財政状況にあるかどうかを把握することが必要。
- この観点からは、例えば、収支が均衡しているか（単年度で赤字となっていないかどうか）の確認や、将来必要となる比較的大きな保守点検に係る出費に対応できる残高となっているかどうかの確認ができることが望ましいと考えられる。
- また、実際の会計処理では、委託業務費の経費がまとめて示されるケースもあれば、個別の業務ごとに示されるケースも存在する。

## ■ 経費がまとめて計上されているケース

勘定科目	予算額	決算額	差異
2 経常支出の部			
<u>(1) 設備管理業務費</u>	1,000,000	1,000,000	-
(2) 水道光熱費	1,010,000	1,010,000	-

## ■ 個別業務の経費が示されているケース

勘定科目	予算額	決算額	差異
2 経常支出の部			
<u>(1) 設備管理業務費</u>			
<u>昇降設備保守費</u>	240,000	240,000	-
<u>消防用設備費</u>	130,000	130,000	-
<u>防火設備定期検査費</u>	180,000	180,000	-
<u>水道検査費</u>	250,000	250,000	-
<u>配水管清掃費</u>	200,000	200,000	-
<u>(設備管理業務費総額)</u>	1,000,000	1,000,000	-
(2) 水道光熱費	810,000	810,000	-

【出典】事例をもとに国土交通省作成

## マンションの管理に関する情報提供（1）管理組合から区分所有者への情報提供 （参考）管理組合の会計に関する課題

### ① 不十分な会計書類の整備

- 貸借対照表を作成していない管理組合が、約 2 割弱ある。小規模な管理組合ほど作成していない組合が多い。
- 企業会計による会計書類と同じ書式及び勘定科目（損益計算書）で作成している組合がある。
- 財産目録または什器備品を管理する備品台帳を作成している管理組合は少ない。
- 小規模な管理組合では、月次収支計算書が整備されていない組合が多い。

### ② 管理費会計と修繕積立金会計の未区分の会計

- 収支計算書で、管理費会計と修繕積立金会計を区分していない管理組合がわずかにある。

### ③ 現金主義の採用

- 期末の未収金や未払金の処理が不明確となる現金主義を採用している割合が、約 4 割と高い。

### ④ 不明確な貸借対照表の記帳

- 金融機関からの借入金を負債の欄に記載していない管理組合が、約 3 割ある。
- 定期預金または損害保険の積立保険料を資産の欄に記載していない管理組合がある。
- 勘定科目が変更されてもその説明がなく、経理の継続性を確認できない場合がある。

### ⑤ 管理組合業務の目的外の支出

- 組合員の合意や管理規約等による定めがないにもかかわらず、管理組合会計から町内会費、自治会費の支払いをしている組合がある。

### ⑥ 不明確な会計書類等の保管期間

- 会計書類及び会計帳簿の保存期間を定めている管理組合はほとんどない。

### ⑦ 機能していない会計監査

- 会計監査の経験のない区分所有者が監事として選出されている場合には、業務監査とともに実質的な会計監査が行われていないことが多い。

【出典】マンション管理センター「平成15年 マンション管理組合の財務会計に関する会計基準の考え方と課題の整理」から抜粋

# マンションの管理に関する情報提供（1）管理組合から区分所有者への情報提供 （参考）監事による監査

- 標準管理規約では、監事は管理組合の業務の執行状況の監査（業務監査）と、財産の状況の監査（会計監査）を行い、これを総会に報告することとされている（規約第41条）
- （一社）マンション管理業協会では、監事が行う監査業務の参考となるよう、主要項目のチェックリストを作成している。
- 平成30年度マンション総合調査によると、会計監査を実施しているのは区分所有者から選任された監事が大多数（約95%）であり、公認会計士等による外部監査はごく少数にとどまる（2.4%）

（様式例1） 管理組合監査 主要項目チェックリスト

監査実施日：令和〇〇年〇〇月〇〇日

		監事		
項目	着眼点	確認	監事所見	
業務監査	1 管理規約関係	① 管理規約の改正が行われている場合、最新の管理規約が保管されている	<input type="checkbox"/>	
		② 管理規約の保管場所が建物の見やすい場所に掲示されている	<input type="checkbox"/>	
	2 管理会社との管理委託契約関係	① 管理会社との委託契約及び適正化法上提出される書類等が管理されている	<input type="checkbox"/>	
		② 管理費、修繕積立金等1ヶ月相当分の保証に関する書面がある(管理会社へ委託して保証が必要な場合)	<input type="checkbox"/>	
	3 総会関係	① 総会の開催期日及び招集通知は管理規約に基づいた期間内に発信されている	<input type="checkbox"/>	
		② 総会の議事録は議長及び出席した2名の区分所有者が署名押印している	<input type="checkbox"/>	
		③ 総会の議事録の保管場所が建物の見やすい場所に掲示されている	<input type="checkbox"/>	
	4 理事会関係	① 業務の執行は適切に行われている	<input type="checkbox"/>	
		② 理事会の議事録は議長及び出席した2名の理事が署名押印している	<input type="checkbox"/>	
	5 建物・設備等の維持管理関係	① 総会で承認された事業計画に基づき共用施設等の維持管理が行われている(建物・設備などの点検、法定の届出等)	<input type="checkbox"/>	
		② 修繕工事は管理組合総会で承認された事業計画に基づき実施され、報告書等履歴は担当理事等で保管、管理されている	<input type="checkbox"/>	
6 長期修繕計画関係	長期修繕計画が作成されており、適宜見直しがされている計画期間は25年以上	<input type="checkbox"/>		
7 図書の保管状況	適正化法第103条に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書(竣工図面等)が担当理事又は管理事務室等で管理されている	<input type="checkbox"/>		
8 帳票類の作成・保管	什器備品台帳、組合員名簿等が適切に作成・保管・更新されている	<input type="checkbox"/>		
9 損害保険の付保関係	総会で承認された予算に基づき共用部分等に火災保険、損害保険等が付保されている(満期に伴い更新されている)	<input type="checkbox"/>		
10 防災関係	① 防火管理者の選任届及び消防計画が所轄の消防署に届出されている(消防法関係の指摘事項が改善されている)災害対策マニュアルを作成している	<input type="checkbox"/>		
	② 消防計画に基づき消防避難訓練等を実施している	<input type="checkbox"/>		
11 その他	防犯、安全、コミュニティ形成などにかかる業務を適切に実施している	<input type="checkbox"/>		

12 会計関係			
会計監査	① 管理費、修繕積立金等は総会で承認された予算に基づき徴収及び支出が行われており、未達成の科目は妥当な理由がある	<input type="checkbox"/>	
	② 修繕積立金等は総会の承認に基づき運用されている	<input type="checkbox"/>	
	③ 会計期末における現預金の残高は貸借対照表の計上額と金融機関が発行する残高証明書との額と一致している	<input type="checkbox"/>	
	④ 管理に要する費用の支払は請求書等に基づき処理されており、領収書が発行された場合は当該領収書が保管されている 現金収入がある場合、当該領収書などが保管されている	<input type="checkbox"/>	
	⑤ 理事長が改選された場合は、銀行預金等の名義変更が行われている	<input type="checkbox"/>	
	⑥ 保管口座又は収納・保管口座の印鑑(キャッシュカードその他これらに類するものを含む)は管理組合が保管している	<input type="checkbox"/>	
	⑦ 管理組合が管理している通帳・有価証券がある場合、それらと印鑑は理事等で別々に保管している	<input type="checkbox"/>	
	⑧ 管理費等の滞納がある場合は、滞納者に督促等の請求が行われている。滞納が長期となった場合、所定の手続きにより回収を行っている	<input type="checkbox"/>	

【出典】「管理組合監査主要項目チェックリスト」（（一社）マンション管理業協会）

## マンションの管理に関する情報提供（1）管理組合から区分所有者への情報提供 （参考）主体別の会計監査の体制

- 一定規模の管理組合は、投資ファンドと同様の経済実態を有しているにもかかわらず、会計監査の体制だけはPTAや町内会と同じになっているとの指摘がある。

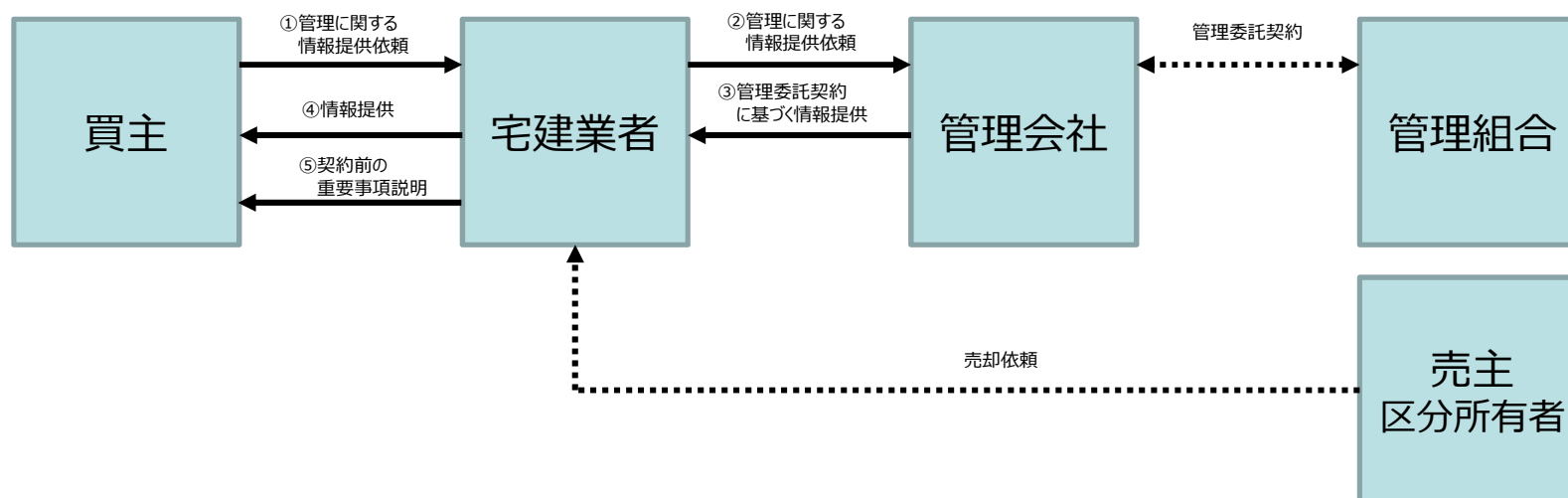
	PTA・町内会	管理組合 (全部委託)	投資ファンド (任意組合理型)	株式会社
年間取引額	数万円～ 数百万円	数千万円～ 数億円	数千万円～ 数億円	数億円～
財産（資産）規模	数万円～ 数百万円	数千万円～ 数十億円	数千万円～ 数十億円	資本金 5 億円以上
取引の内容	単純	単純	単純	複雑
出納業務実務者	会計担当理事	管理会社に委託	GP（ファンド運営会社） に委託	経営者に委託
記帳業務実施者	会計担当理事	管理会社に委託	GP（ファンド運営会社） に委託	経営者に委託
出納・記帳実施者の経理能力	普通	高い	高い	高い
会計監査の性格	任意監査	任意監査	任意監査	法定監査
会計監査実施者	監事	監事	公認会計士又は監査法人	監査役及び公認会計士 又は監査法人
会計監査実施者の能力	普通	普通	高い	高い
業務受託者の責任	該当なし	損害賠償責任あり	損害賠償責任あり	損害賠償責任あり
業務受託者の損害賠償能力	該当なし	一般に高い	一般に高い	普通

## マンションの管理に関する情報提供（２）管理組合等から購入予定者への情報提供

- マンションの購入とは、専有部分のみならず、共用部分の持分や、敷地利用権の持分を購入することであり、後者２つの占める割合は大きなものがある。管理の状態や、入居後の生活のみならず資産価値にも大きな影響を与えるにも関わらず、購入希望者が把握できる管理の情報が少ないとの指摘がある。
- マンション購入予定者は、購入検討段階において、不動産ポータルサイトや不動産仲介会社から管理状況（修繕積立金の値上げ時期など）に関する正確な情報を容易に入手することができ、それらの情報に基づき物件を選択できる環境となっているか。

### ■ 既存マンションの取引時における管理情報の提供のフロー（例）

- 一般的には、管理組合と管理会社が締結する管理委託契約に基づき、宅建業者からの依頼を受け、管理会社から宅建業者に情報を提供している。



### <これまでの検討会における関連意見>

- マンション管理の仕組みや組織について、販売時に購入者に理解させるための手当が必要。
- 修繕履歴が情報開示できておらず、購入者が建物の改修履歴を正確に把握できないことが問題。修繕積立金は資産に対する投資であるということを広め、修繕履歴が資産として評価される仕組みを整備しない限り、修繕積立金の改定はただの値上げとして捉えられ、同意が得られない。

# マンションの管理に関する情報提供 (2)管理組合等から購入予定者への情報提供 (参考)マンション標準管理規約等における管理情報の提供に関する規定

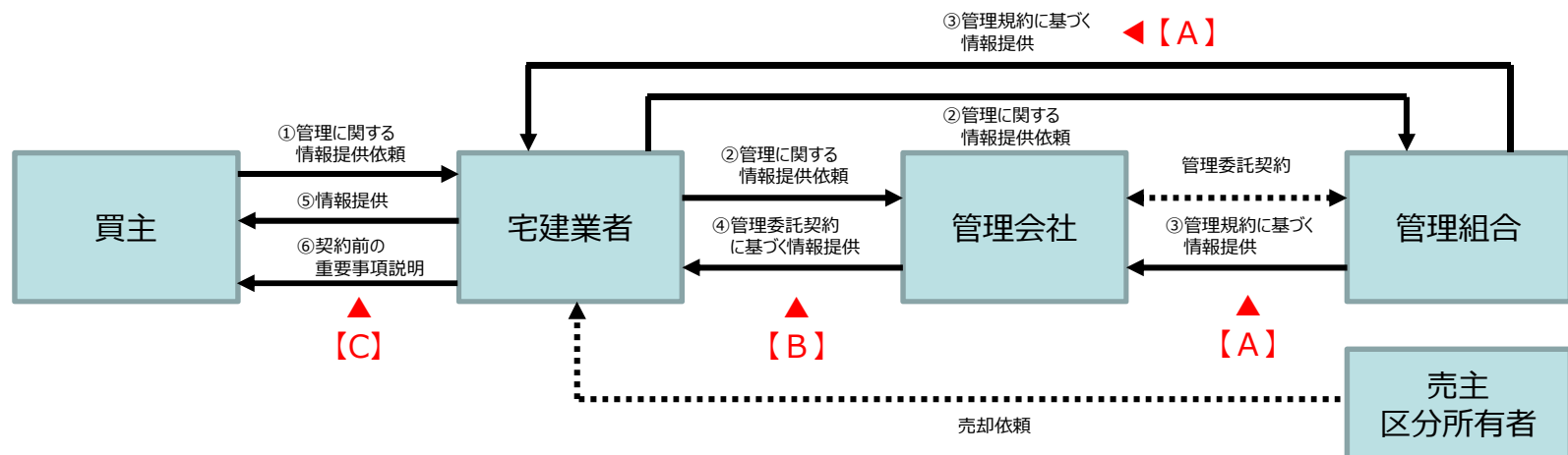
- マンション標準管理規約、マンション標準管理委託契約書では、宅地建物取引業者等の求めに応じて情報提供する事項を示しているが、いずれも、長期修繕計画の内容（修繕積立金の値上げ時期、値上げ額）や、建築基準法の定期調査報告その他法定点検の結果などの修繕履歴等の情報は含まれていない。

## 【A】マンション標準管理規約（別添4）及び【B】マンション標準管理委託契約書（別表第5）における宅地建物取引業者の求めに応じて開示する事項（抜粋）

<p>6 管理組合収支関係          (1) 収支及び予算の状況（①～⑩の項目について直近の収支報告（確定額）を記載し、①～③及び⑥～⑩については当年度の収支予算（予算額）も併せて記載）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①管理費会計収入総額、②管理費会計支出総額、③管理費会計繰越額④管理費会計資産総額、⑤管理費会計負債総額、⑥修繕積立金会計収入総額、⑦修繕積立金会計支出総額、⑧修繕積立金会計繰越額、⑨修繕積立金会計資産総額、⑩修繕積立金会計負債総額</li> </ul> <p>(2) 管理費等滞納及び借入の状況</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①管理費滞納額、②修繕積立金滞納額、③借入金残高</li> </ul> <p>(3) 管理費等の変更予定等（①～⑩について、変更予定有（平成 年 月から）、変更予定無、検討中の別を記載）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 管理費、② 修繕積立金、③ 修繕一時金、④ 駐車場使用料、⑤ 自転車置場使用料⑥ バイク置場使用料、⑦ ミニバイク置場使用料、⑧ 専用庭使用料、⑨ ルーフバルコニー使用料、⑩ トランクルーム使用料、⑪ 組合費、⑫ 戸別水道使用料・冷暖房料・給湯料、⑬ その他</li> </ul> <p>(4)・(5) 略</p>	<p>8 大規模修繕計画関係</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①長期修繕計画の有無（有（ 年 月作成（見直し））、無、検討中の別）、②共用部分等の修繕実施状況（工事概要、実施時期（ 年 月））、③大規模修繕工事実施予定の有無（有（ 年 月実施予定、工事概要）、無、検討中の別を記載）</li> </ul> <p>9 アスベスト使用調査の内容</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①調査結果の記録の有無、②調査実施日、③調査機関名④調査内容、⑤調査結果</li> </ul> <p>10 耐震診断の内容</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①耐震診断の有無、②耐震診断の内容</li> </ul> <p>11 建替え関係</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①建替え推進決議の有無（有（ 年 月決議）、無、検討中の別）、②要除却認定の有無（有（ 年 月認定）、無、申請中（ 年 月申請）、検討中の別）、③建替え決議、マンション敷地売却決議の有無（有（ 年 月決議）、無、検討中の別）</li> </ul>
---	---

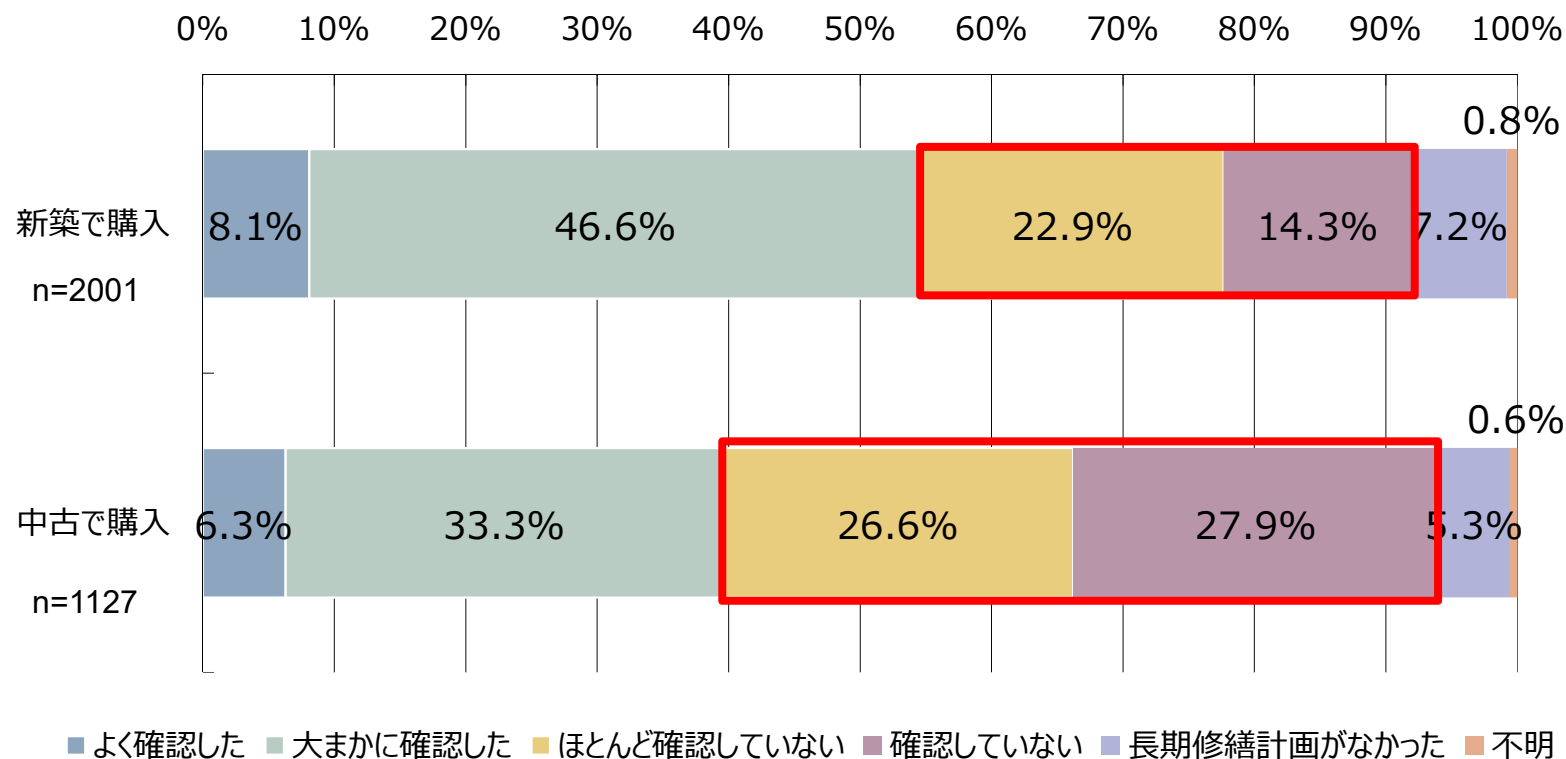
## 【C】宅地建物取引業法第35条に基づく重要事項説明の内容（抜粋）

- ・ 当該住戸の現在の管理費の額（毎月）と滞納額（総額）
- ・ 修繕のための費用の積み立てを行う旨の規約の定め（計画修繕積立金制度の有無）
- ・ 当該住戸の現在の修繕積立金の額（毎月）と滞納額（総額）
- ・ 管理組合に積み立てられている現在の修繕積立金の額と滞納額（総額）
- ・ 建物の修繕が実施されている状況を記録されているときはその内容（建物状況調査の概要、設計図書等の保存状況等） 等



## マンション購入時の長期修繕計画の確認状況

- マンション購入時において、長期修繕計画を「よく確認した」と回答した区分所有者は、新築で購入した場合も、中古で購入した場合も1割も満たない。
- 中古で購入した区分所有者においては、約半数が購入時に長期修繕計画を「ほとんど確認していない」又は「確認していない」状況となっている。



【出典】平成30年度マンション総合調査



## マンションの管理に関する情報提供 (参考)平成28年 マンション標準管理規約の改正①

- 平成28年のマンション標準管理規約の改訂では、マンションの管理状況などの情報開示を進める観点から、大規模修繕工事の実施状況や予定、修繕積立金の積み立て状況などの情報を開示する場合の条項を整備したところ（第64条、別添4等）

【赤字部分が平成28年改正で追加された条項】

※（イ）として、「電磁的方法が利用可能な場合」についても同様の条項が措置されている

【マンション標準管理規約】

### （ア）電磁的方法が利用可能ではない場合

（帳票類等の作成、保管）

第64条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

2 理事長は、第32条第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書及び同条第六号の修繕等の履歴情報を保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

3 理事長は、第49条第3項（第53条第4項において準用される場合を含む。）、本条第1項及び第2項並びに第72条第2項及び第4項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。

## マンションの管理に関する情報提供 (参考)平成28年 マンション標準管理規約の改正②

### 【マンション標準管理規約 コメント】

#### 第64条関係

- ⑤第3項は、組合員又は利害関係人が、管理組合に対し、第49条第3項（第53条第4項において準用される場合を含む。）、本条第1項、第2項並びに第72条第2項及び第4項の閲覧ではなく、管理組合の財務・管理に関する情報のうち、自らが必要とする特定の情報のみを記入した書面の交付を求めることが行われている実態を踏まえ、これに対応する規定を定めるものである。書面交付の対象とする情報としては、大規模修繕工事等の実施状況、今後の実施予定、その裏付けとなる修繕積立金の積立の状況（マンション全体の滞納の状況も含む）や、ペットの飼育制限、楽器使用制限、駐車場や駐輪場の空き状況等が考えられるが、その範囲については、交付の相手方に求める費用等とあわせ、細則で定めておくことが望ましい。別添4は、住戸の売却予定者（組合員）から依頼を受けた宅地建物取引業者が当面必要とすると考えられる情報を提供するための様式の一例に記載のある主な情報項目であり、上述の細則を定める場合の参考とされたい。
- ⑥第3項に規定する管理組合の財務・管理に関する情報については、これらの情報が外部に開示されることにより、優良な管理が行われているマンションほど市場での評価が高まることや、こうした評価を通じて管理の適正化が促されることが想定されることから、書面交付の対象者に住戸の購入予定者を含めて規定することも考えられる。一方で、開示には防犯上の懸念等もあることから、各マンションの個別の事情を踏まえて検討することが必要である。

# マンションの管理に関する情報提供 (2)管理組合等から購入予定者への情報提供 (参考)管理に関する重要事項調査報告書作成に関するガイドライン

- マンション管理業協会では、平成11年に「管理に関する重要事項調査報告書作成に関するガイドライン」を作成し、協会に加入している管理会社等に対して、管理に係る重要事項調査報告書のひな型及び記入方法のガイドラインを示している。(最新版は、令和4年4月改定)

## 管理に係る重要事項調査報告書作成に関する ガイドラインの 様式等の改訂について

令和4年4月



### ご利用にあたり

#### 管理に係る重要事項調査報告書作成に関するガイドラインの様式等について

本ガイドラインは、当協会がガイドラインの様式等の項目を整理する等所要の措置を講じたもので、昨今のマンション管理情報の開示のあり方についての関係団体との情報交換を踏まえて作成したものです。

本来、マンション管理情報は管理組合が管理しており、管理会社が宅地建物取引業者へ情報提供を行う場合においては、報告の内容や項目等に管理組合の承諾が必要となります。

当協会におきましても、管理組合との良好な関係を図り、ガイドラインの様式が普及・浸透されるよう、今後も同様の取り組みを行ってまいります。以下の点にご配慮いただきますようお願い致します。

#### 記

- ・ 様式の変更には、管理組合の承諾が必要であること。
- ・ 管理組合によっては、情報提供項目に制限がかかること。
- ・ 管理会社によっては、該当項目の情報を知り得ない場合があること。また、あらたなデータ整備やシステム変更が必要となり切り替えには時間がかかる場合があること。
- ・ 上記等により、管理会社によっては、ガイドラインの様式通りに記入できない場合があること。

以上

令和4年4月  
一般社団法人 マンション管理業協会

#### 管理に係る重要事項調査報告書作成に関するガイドラインの内容

- 別紙1 管理に係る重要事項調査報告書作成に関するガイドライン
- 別紙2 標準管理委託契約第14条の解釈・運用について
- 様式1 管理に係る重要事項調査依頼書
- 様式2 管理に係る重要事項調査請求書
- 様式3 管理に係る重要事項調査報告書
- 様式3 管理に係る重要事項調査報告書(記入例)
- 様式4 吹付けアスベスト(石綿)の使用状況に関する調査結果について

## マンションの管理に関する情報提供 (2)管理組合等から購入予定者への情報提供 (参考)不動産ポータルサイトにおいて提供される管理に関する情報

- 不動産ポータルサイトでは、マンションの管理に関する情報として、「管理形態」、「現在の管理費」、「現在の修繕積立金」が提供されている場合が多い。一方、修繕積立金の積立方式（均等積立方式か段階増額積立方式の別）や、長期修繕計画の有無などの情報は示されていない。

### ■不動産ポータルサイトにおいて公開されている主な管理に関する情報の例

	管理形態 (一部委託等)	管理会社 の名称	管理規約 の有無	現在の管理費	組合員名簿 の有無
Aサイト	○	—	—	○	—
Bサイト	○	○	—	○	—
Cサイト	○	—	—	○	—

	長期修繕計画 の有無	長期修繕計画 の見直し状況	現在の 修繕積立金	積立方式	共用部分の 修繕の実施状況
Aサイト	—	—	○	—	—
Bサイト	—	—	○	—	—
Cサイト	—	—	○	—	—

## マンションの管理に関する情報提供（2）管理組合等から購入予定者への情報提供 （参考）物件サイトにおけるマンション管理情報の提供例

- （一社）マンション管理業協会では、2022年4月より、管理組合運営の状況や設備・修繕の状況、管理組合の収支状況等を6段階で評価する「マンション管理適正評価制度」をスタートさせたところ。
- マンションの購入者検討者がマンションの管理状況を知るためのツールとして、物件サイト及び不動産事業者のサイトにおいて、同制度の評価を受けたマンションの評価結果を公開する取り組みが進んでいる。



一般社団法人マンション管理業協会が公開している管理評価

総合評価 **87** 点



評価について

管理体制	18/20点
建築・設備	20/20点
管理組合収支	38/40点
耐震診断	10/10点
生活関連	1/10点

東急リバブル 中古マンションライブラリー



一般社団法人マンション管理業協会が公開している管理評価

総合評価

**100** 点



評価について

管理体制	20/20点
建築・設備	20/20点
管理組合収支	40/40点
耐震診断	10/10点
生活関連	10/10点

三井のリハウス マンションライブラリー

募集中の物件が **販売情報 1件** あります

所在地		<a href="#">周辺地図を見る</a>
交通		
建物構造・階建	RC・5階建	
総戸数	33戸	築年月 2019年5月
施主	東京急行電鉄	施工 鉄建建設

[ツイート](#) [いいね! 0](#)

### マンション管理評価?

管理評価総獲得  
ポイント **69** point

★★★★☆

1.管理体制関係		14/20
2.建築設備関係		15/20
3.管理組合収支関係		28/40
4.耐震診断関係		10/10
5.生活関連		2/10

アットホーム 建物ライブラリー 68