

# 管理・修繕に関するテーマの検討

## 1. 管理不全マンションへの対応

- ① 所在等不明区分所有者への対応
- ② 組合役員の担い手不足への対応
- ③ 修繕積立金の安定的な確保方策
- ④ 行政による積極的な関与

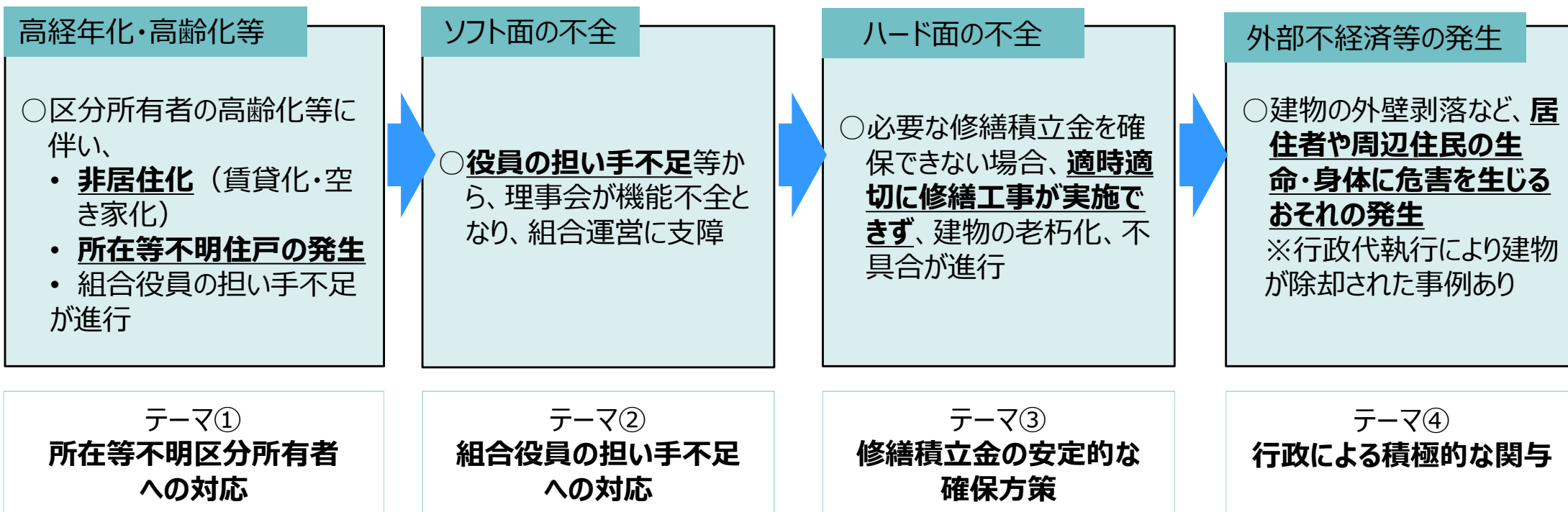
## 2. 大規模マンションに特有の事情に応じた対応

## 3. 管理に関する情報開示、取引時の活用

# 1. 管理不全マンションへの対応

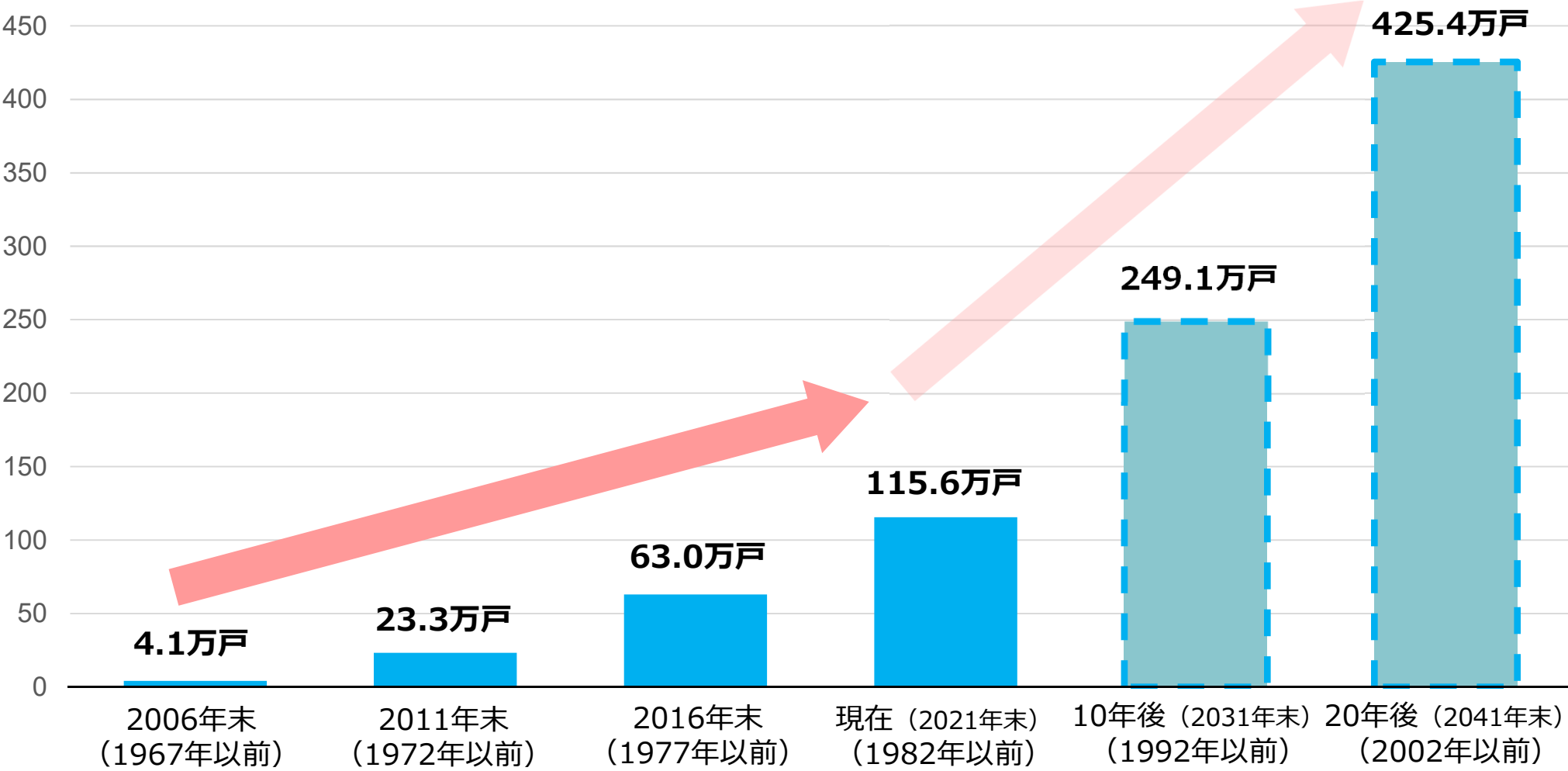
- 区分所有者の高齢化等に伴う非居住化（賃貸化・空き家化）の進行や所在等不明住戸の発生により、**組合役員の担い手不足の深刻化**や、**総会運営・集会決議が困難化**するおそれ。その結果、**修繕積立金の引上げが行えず、必要な修繕が行えない**などの事態を招き、今後、管理不全マンションが増加することが懸念される。
- マンションにおける管理不全化は、居住者の居住環境の悪化のみならず、**周辺に悪影響を及ぼすケース**が多く、地方公共団体が行政代執行によって除却したケースも存在しているほか、地方公共団体においては、実態調査などを通じて**管理不全マンションの把握**を進めているところ。
- 本年4月から施行した改正マンション管理適正化法においては、管理計画認定制度のほか、**管理が不適切なマンションを対象とする助言・指導及び勧告制度**を設けたところ。

## ■ マンションの管理不全化の流れ（一例）



# 築40年以上のマンション数の推移(推計)

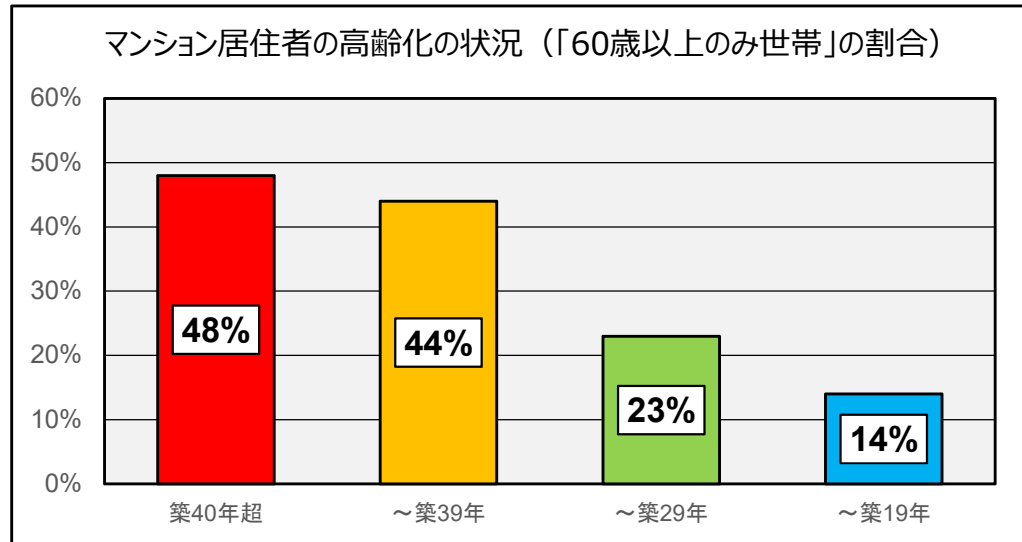
- 築40年以上のマンションは、この15年で約4万戸から約115万戸にまで増加している。
- さらに10年後には約2.2倍、20年後には約3.7倍に急増する見込み。



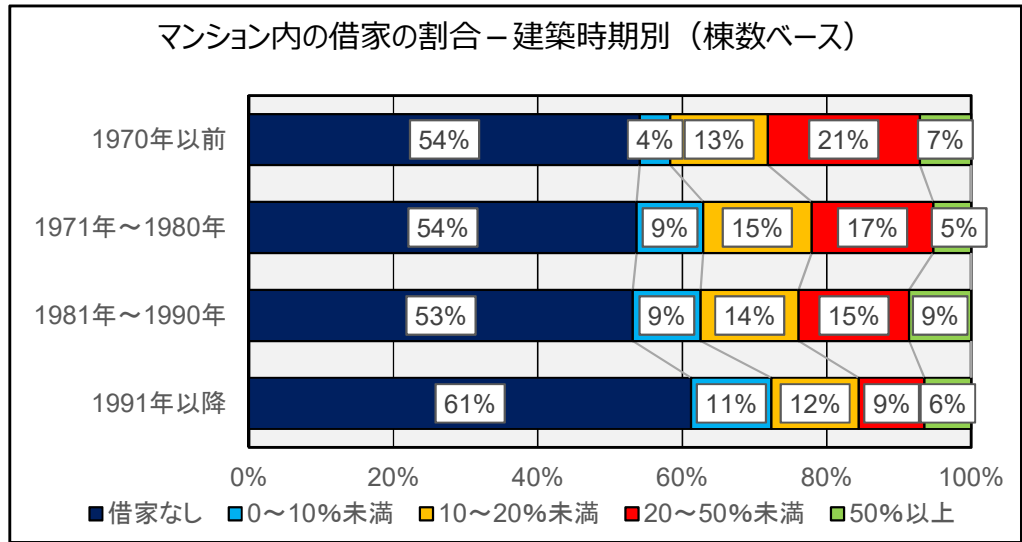
※ 括弧内は築40年以上となるマンションの築年を示す。  
※ 建築着工統計等を基に推計した分譲マンションストック戸数及び国土交通省が把握している除却戸数を基に推計。ただし、2016年末、2011年末、2006年末時点の築40年以上の分譲マンションの戸数の推計に当たっては除却戸数は加味していない。

# 区分所有者の高齢化・非居住化等

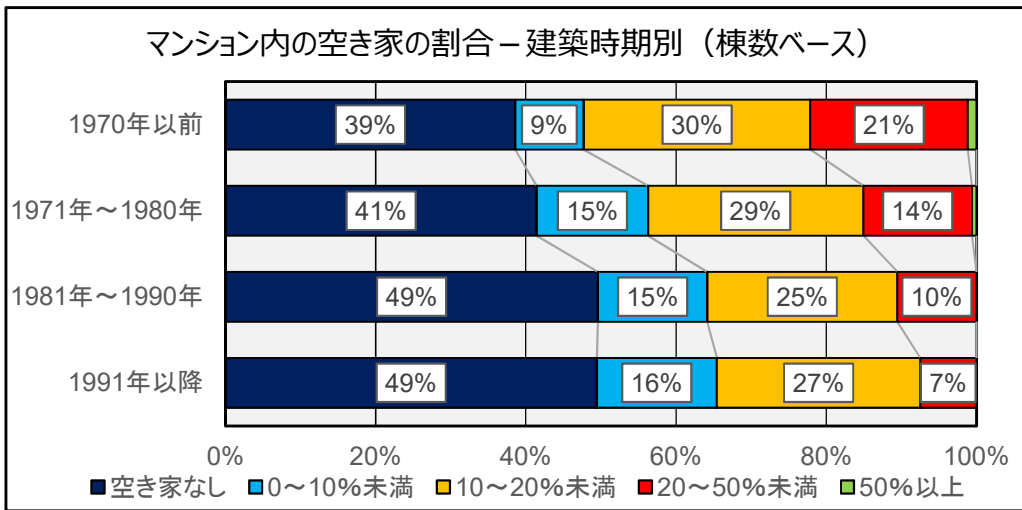
○ 高経年マンションについて、ソフト面においては区分所有者の高齢化・非居住化（賃貸・空き住戸化）が進行し、管理組合の役員の担い手不足や、総会運営や集会の議決が困難等の課題を抱えているものが多い。



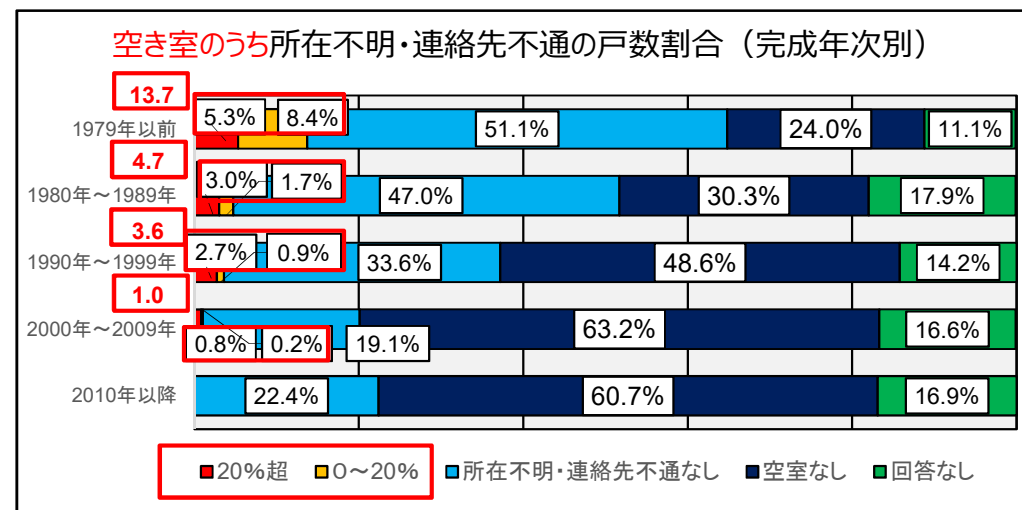
【出典】平成30年度住宅・土地統計調査



【出典】平成30年度住宅・土地統計調査



【出典】平成30年度住宅・土地統計調査



【出典】平成30年度マンション総合調査

# 管理不全の兆候があるマンション等の状況

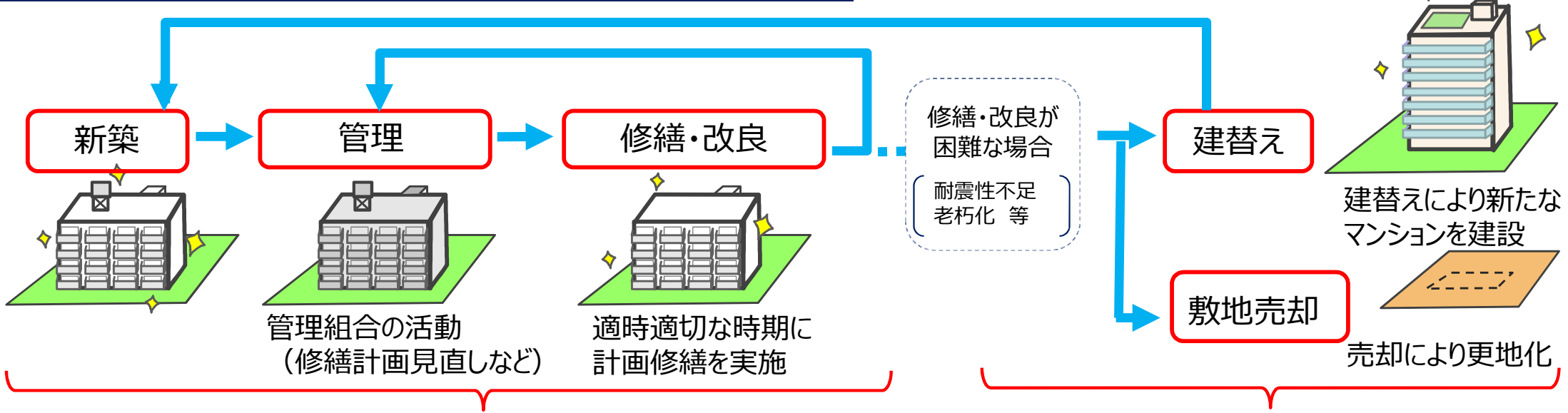
○ 一部の地方公共団体においては、マンションの管理状況の届出制度や実態調査などを通じ、**管理不全の兆候があるマンション等の把握**を進めている。その他（神戸市、堺市等）でも実施している。

	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>①管理組合の有無</li> <li>②管理者等の有無</li> <li>③管理規約の有無</li> <li>④年一回以上の総会開催の有無</li> <li>⑤管理費の有無</li> <li>⑥修繕積立金の有無</li> <li>⑦大規模修繕工事実施の有無</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①管理組合による管理運営の有無</li> <li>②総会開催の有無</li> <li>③理事会開催の有無</li> <li>④管理規約の有無</li> <li>⑤修繕積立金の有無</li> <li>⑥長期修繕計画の作成、見直しの有無</li> <li>⑦大規模修繕工事実施の有無</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①管理規約がない</li> <li>②総会又は理事会が開かれていない</li> <li>③管理費又は修繕積立金を徴収していない</li> <li>④大規模修繕工事を実施していない</li> <li>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)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①管理組合がない</li> <li>②管理者がいない</li> <li>③総会が開催されていない</li> <li>④管理規約が作成されていない</li> <li>⑤管理費が設定されていない</li> <li>⑥修繕積立金が設定されていない</li> <li>⑦長期修繕計画が作成されていない</li> <li>⑧大規模修繕工事が実施されていない</li> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①総会未開催</li> <li>②管理規約未制定</li> <li>③管理費・修繕積立金等経理未区分</li> <li>④長期修繕計画未作成</li> </ul>
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。 4

○ 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）。

### 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

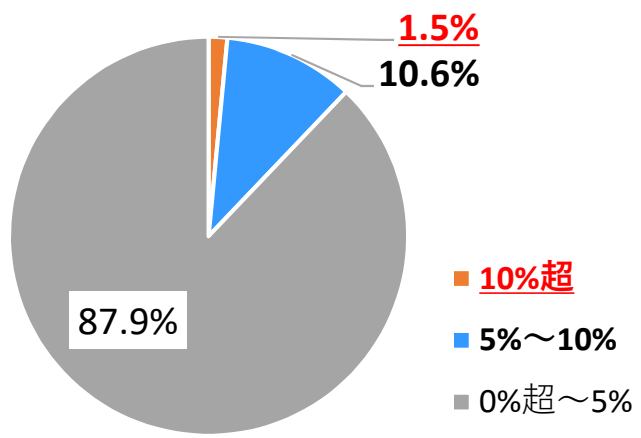
- 団地における**敷地分割制度の創設**  
⇒ 団地における建替え等を円滑化

# ①所在等不明区分所有者への対応

- 既に所在不明・連絡先不通の空室が発生しているマンションは一定程度存在し、また、高経年マンションほど、所在不明・連絡先不通の空室があるマンションの割合は高くなる傾向がある。
- このようなマンションでは、**管理組合の運営（総会の決議）**や**住戸内の設備点検などが滞ることが懸念される。**
- 区分所有者の高齢化に伴い、今後相続が発生する機会が増加するものと見込まれるが、**相続人が見つからず、区分所有者が不明となるケース**がある。
- 法制審議会区分所有法制部会では、**所在等不明区分所有者を決議の分母から除外する仕組み**や**新たな財産管理制度**等の検討を進めているところ。
- 管理計画認定制度では、組合員名簿及び居住者名簿の備え付け、それらの年1回以上の更新を求めている。

■ 所在不明・連絡先不通の空室があるマンションの割合は全体の**3.9%** (n=1688)

■ マンションの総戸数に対する所在不明・連絡先不通の空室の割合 (n=66)



【出典】平成30年度マンション総合調査

■ 所在等不明住戸がある場合の合意形成の困難さ  
 <総戸数50戸（区分所有者が50人）のマンションを想定>

○ 仮に1割（5戸）が所在不明・連絡先不通住戸の場合

■ 普通決議

26戸(人)	→	45戸(人)のうち 26戸(人)による 賛成が必要
50戸(人)		50戸(人)
(52%)		(58%)

■ 特別決議

(通常) 38戸(人)	→	45戸(人)のうち 38戸(人)による 賛成が必要
50戸(人)		50戸(人)
(76%)		(84%)

○ 仮に2割（10戸）が所在不明・連絡先不通住戸の場合

■ 普通決議

(通常) 26戸(人)	→	40戸(人)のうち 26戸(人)による 賛成が必要
50戸(人)		50戸(人)
(52%)		(65%)

■ 特別決議

(通常) 38戸(人)	→	40戸(人)のうち 38戸(人)による 賛成が必要
50戸(人)		50戸(人)
(76%)		(95%) ※

※なお、仮に3割（15戸）が所在不明・連絡先不通住戸となった場合は、決議できない。

# 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>・ <b>総会の招集</b>（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<b>専有部分への立入可否の確認</b></li> <li>・ 災害時の安否確認</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>認知症</b>の区分所有者や<b>単身高齢者</b>が亡くなった場合の対応（<b>相続人調査</b>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。

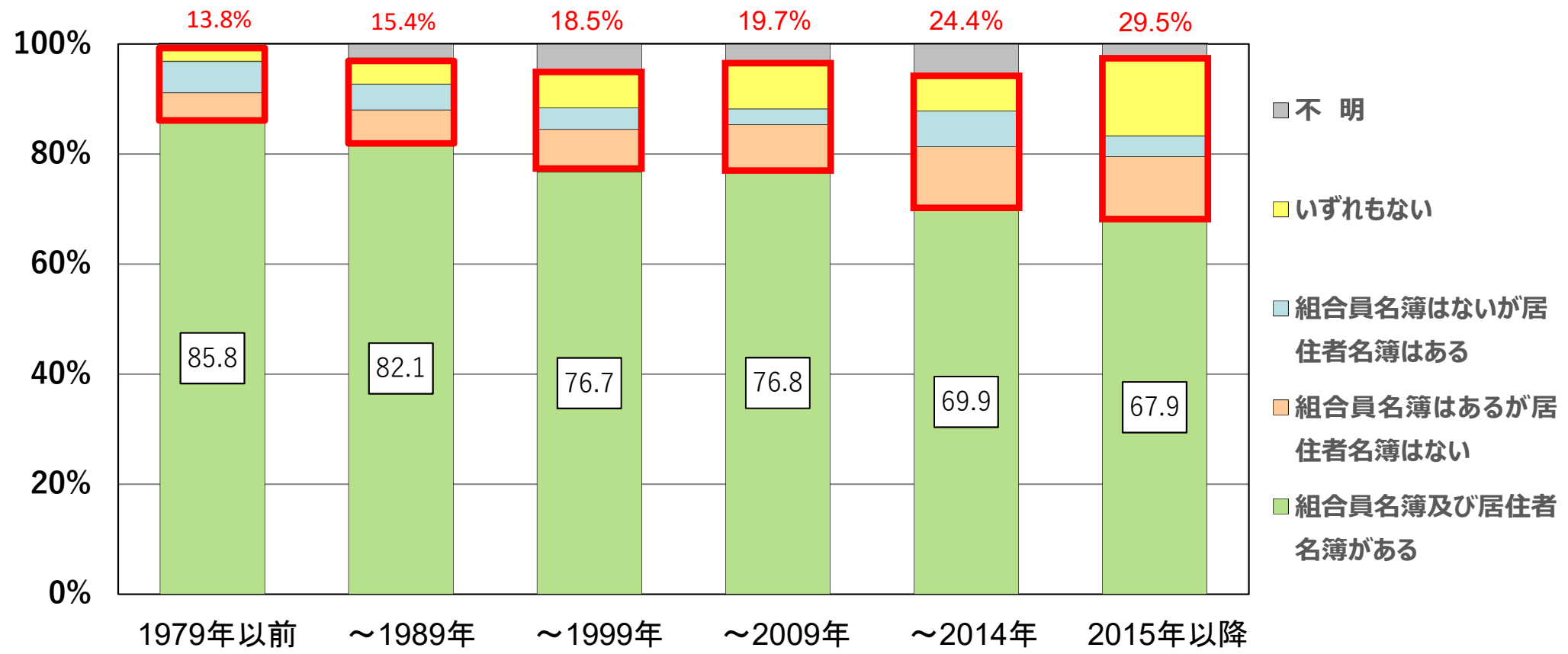
**マンション標準管理委託契約書（抄）**  
 （管理事務の内容及び実施方法）  
 第3条 管理事務の内容は、次のとおりとし、別表第1から別表第4に定めるところにより実施する。  
 一 事務管理業務（別表第1に掲げる業務）  
 二～四（省略）  
 別表第1 事務管理業務  
 2 基幹事務以外の事務管理業務  
 （1）理事会支援業務  
 ①組合員等の名簿の整備  
 甲の組合員等異動届に基づき、**組合員及び賃借人等の氏名、連絡先（緊急連絡先を含む。）**を記載した名簿を整備する。



# 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。

組合員名簿及び居住者名簿の有無（完成年次別）

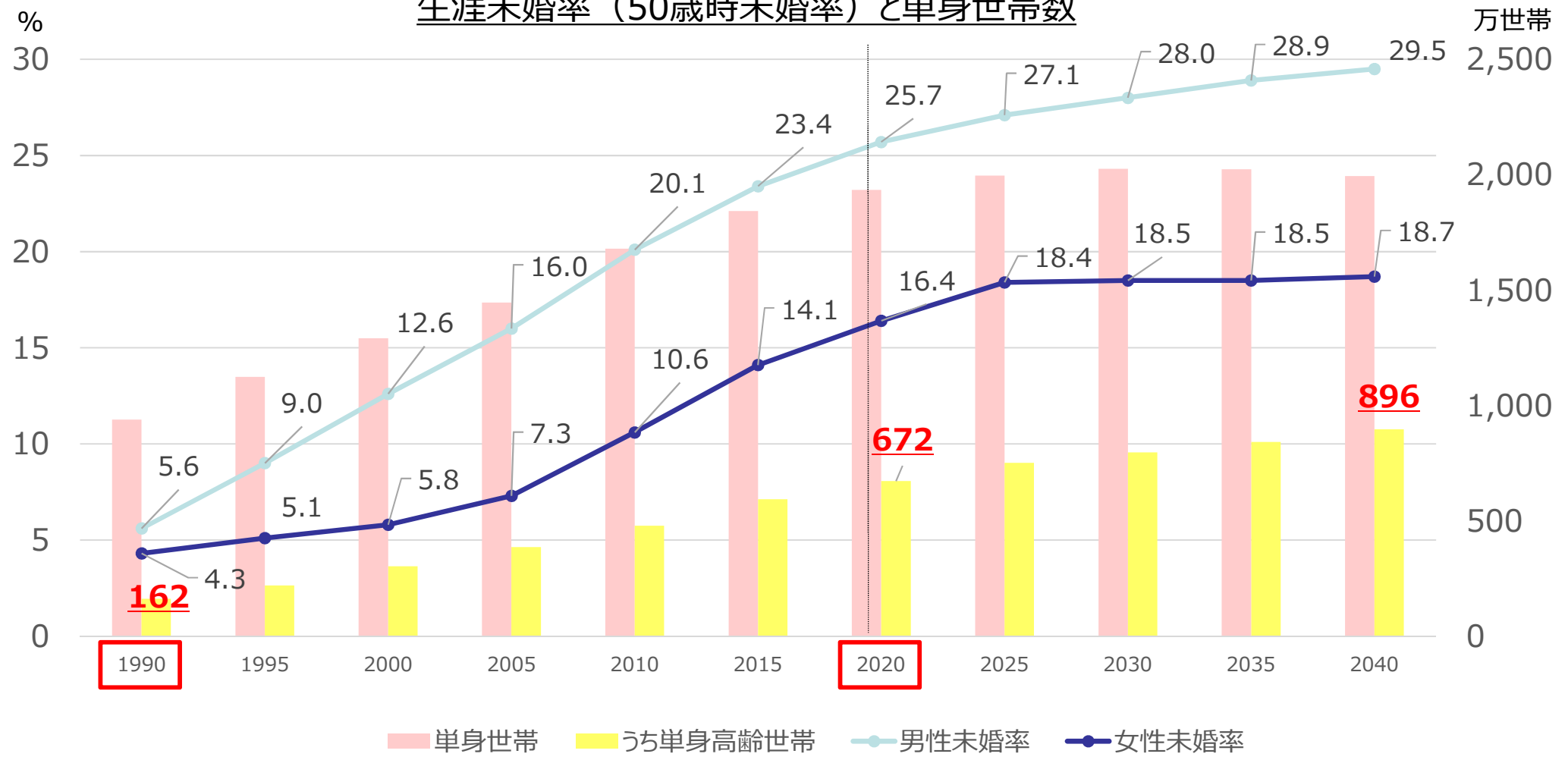


【出典】平成30年度マンション総合調査

# 単身世帯数の動向

- 単身世帯数は1990年から2020年までの30年間で2倍以上増加しており、うち**単身高齢世帯数は4倍以上増加**している。
- 今後も単身高齢世帯数の増加が見込まれており、亡くなった後の**相続人を調査するケース**の増加も見込まれる。

生涯未婚率（50歳時未婚率）と単身世帯数

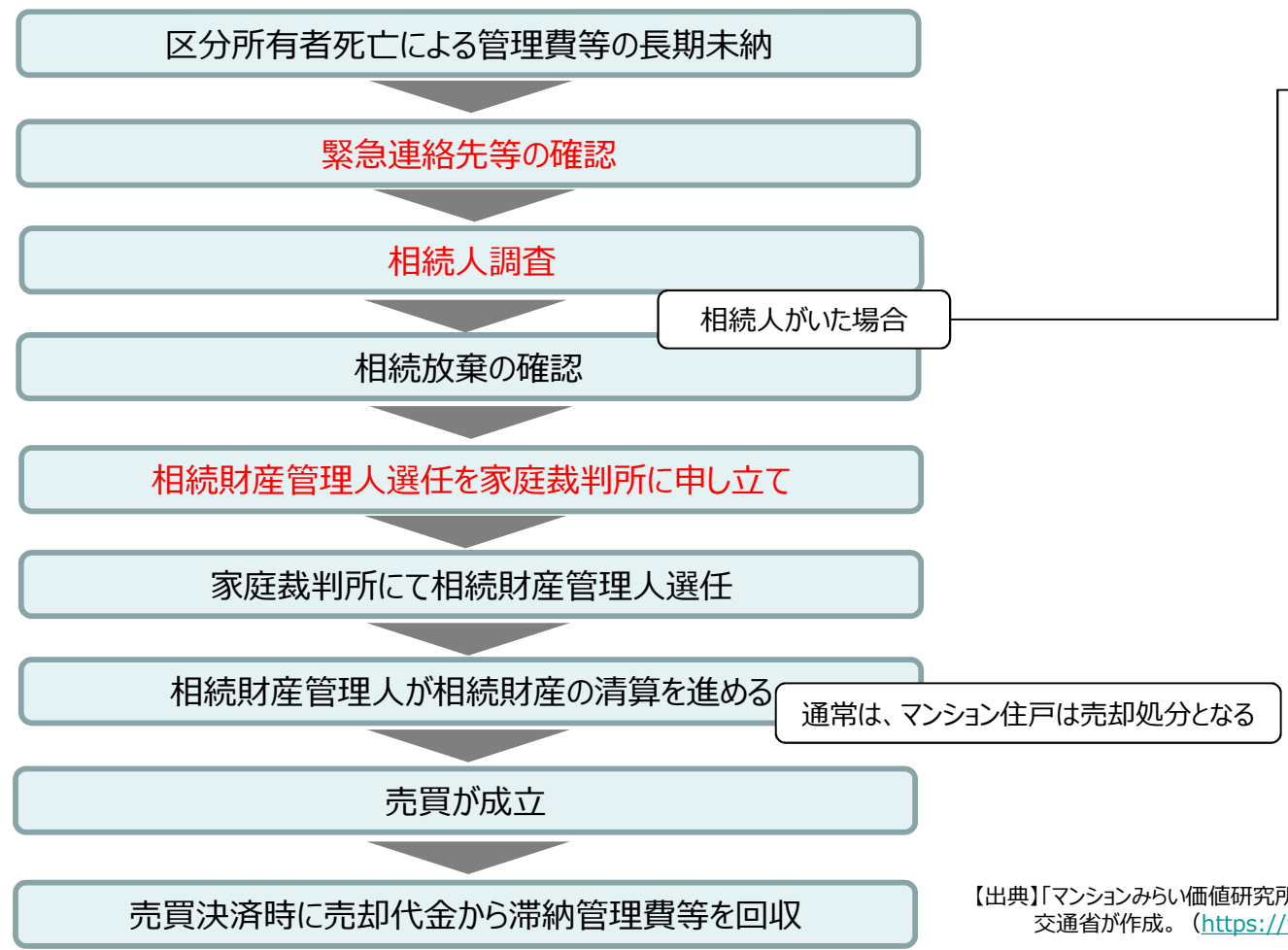


※生涯未婚率：50歳時の未婚率として45～49歳と50～54歳の未婚率の単純平均により算出。  
 【出典】総務省「国勢調査」（2005～2020年）、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（平成30年推計）（2025～2040年）

# 管理組合による相続人調査及び相続財産管理人の選任の流れ

- 管理組合は、**管理費等の滞納が長期化**することで区分所有者の死亡を認識するケースが多い。
- 緊急連絡先等をもとに、死亡した区分所有者の親族と思われる連絡先へ相続人の確認が行われるが、相続人の調査等にあたっては、**時間を要する**。
- なお、相続人の全員が相続放棄した場合等は、管理費等を請求する相手方がいなくなるため、**相続財産管理人選任の申立てを検討**することになるが、予納金、弁護士等への依頼など、**一定の費用が発生**。

## ■ 相続人調査及び相続財産管理人の選任申立てのフロー



- 相続財産管理人選任の申立てを行う理由としては、主に以下の3つ。
  - 管理費等の回収目途が立たず、いずれ**管理費等の請求権の時効（5年）**を迎える。
  - 共用部分と一体として管理する設備（消防用設備、排水管等）の**メンテナンスができない**
  - 区分所有者が不在の住戸の発生により、**総会の決議が困難**になる可能性

【出典】「マンションみらい価値研究所－管理組合の相続人調査および相続財産管理人選任申立てについて」を参考に、国土交通省が作成。（[https://www.daiwalifenext.co.jp/miraikachiken/report/220330\\_report\\_01](https://www.daiwalifenext.co.jp/miraikachiken/report/220330_report_01)）

### ■ 相続人調査及び相続財産管理人の選任を行った事例

- マンションの高経年化に伴い、区分所有者の高齢化も進行し、組合役員の担い手の確保が困難化。2019年よりマンション管理士等からなるNPO法人に管理者（理事長）業務を依頼。
- ある区分所有者の男性が亡くなった後、居住者がいない状態で**管理費や修繕積立金等が未納の状況が20年ほど継続**。
- NPO法人が相続人調査を弁護士に依頼したところ、戸籍などから区分所有者の子ども、配偶者、兄弟の計6人全員が相続を放棄し、相続人が誰もいないことが判明。所有者不存在のままでは住戸の売却ができないため、管理組合として「相続財産管理人」の選任手続きを実施し、**2020年10月に相続財産管理人が選任**。
- 当該住戸の購入に前向きな業者が見つかったものの、当該業者に滞納分の支払いを求めれば住戸を売却できないと判断。臨時総会を開いて組合員に事情を説明し、滞納分を全額免除する債権放棄の承認を得た。
- その後、**2021年10月に相続財産管理人を通じて住戸が当該業者に引き渡された**。相続財産管理人選任の申立ての際に管理人報酬等として納めた予納金や相続人の調査費用、滞納分約180万円などを含めると、**管理組合の負担額は約300万円**に膨らんだ。

# ①所在等不明区分所有者への対応

## 論 点 案

- 所在等不明区分所有者の増加が懸念されるなか、その対策としてどのような措置が必要か。
- ※所在不明を発生させない観点、既に発生している所在不明の状態を改善させる観点

## ②組合役員の担い手不足への対応

- 管理組合の意思決定機関は総会であり、規約や長期修繕計画の作成又は見直し、修繕積立金の引き上げ等の事項を決議するが、マンション標準管理規約では、総会で決定する議案は理事会で決議されることが求められている。
- 管理組合の運営を担う役員（理事・監事）のなり手が不足し理事会の機能が低下した場合、マンションの管理不全につながる可能性が高い。
- 一部の地方公共団体では、理事等を対象としたセミナーの実施などの取り組みが進められている。
- 国においては、役員の担い手不足への対応として「外部専門家の活用ガイドライン（平成29年）」を策定しているが、本ガイドラインでは主に言及していない「理事会がなく管理者に第三者になるケース」が多いことが報告されている。

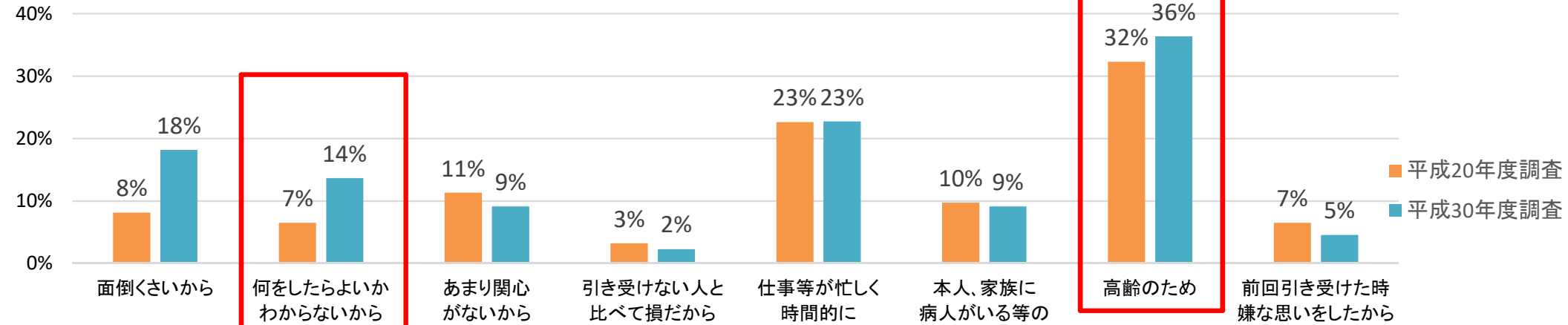
### ■理事会の議決事項

- 理事会は、規約若しくは使用細則等又は総会の決議により理事会の権限として定められた管理組合の業務執行の決定を行うものとされている（標準管理規約第51条）。
- 理事会の議決事項としては、標準管理規約第54条において
  - ・ 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
  - ・ 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
  - ・ 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
  - ・ その他の総会提出議案等が定められており、理事会が適切に行われないと、管理組合の意思決定（総会による決議）が滞るなどの影響が想定される。

# 管理組合役員を引き受けない理由等

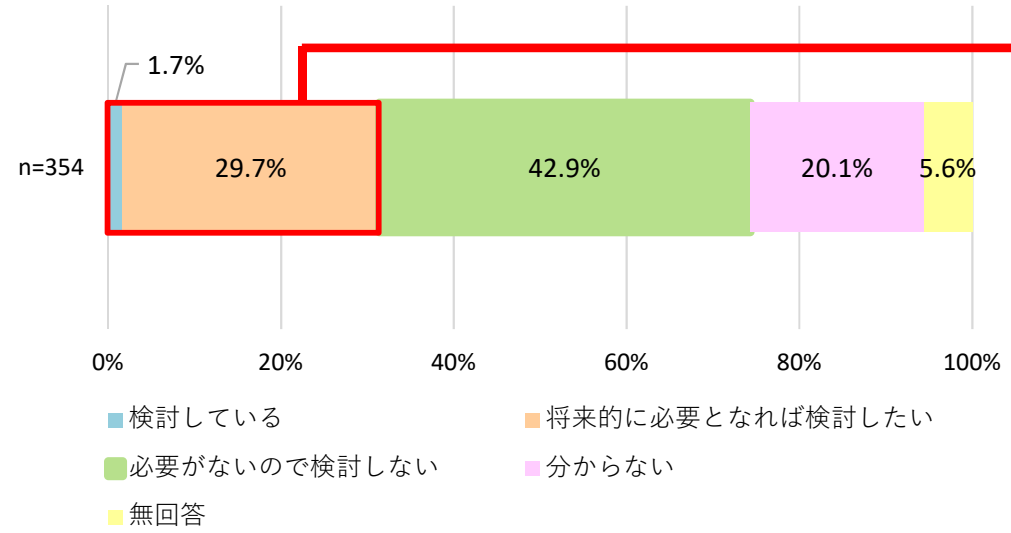
○ 現在役員を務めていない区分所有者に対し、役員への就任要請があった場合の対応を聞いた調査において、「引き受けない」と回答した理由としては「**高齢のため**」が最も多く、「**何をしたらよいかわからない**」と答えた管理組合も一定数あった。

管理組合の役員を引き受けない理由（重複回答）

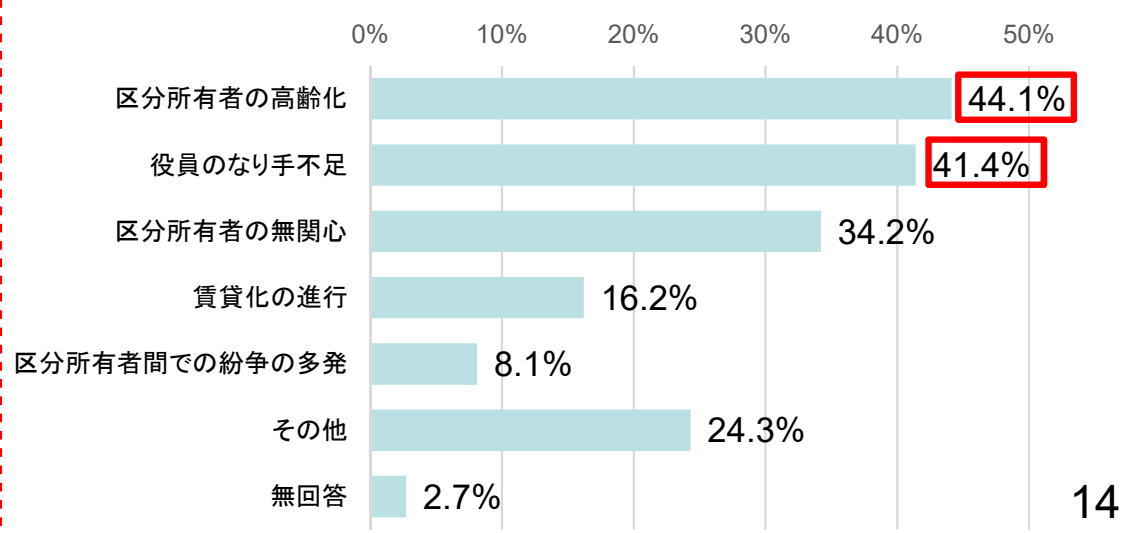


【出典】平成20年度、平成30年度マンション総合調査

外部役員の実用意向



外部役員の実用を検討する理由（複数回答）



【出典】国土交通省「平成28年度マンションの管理適正化に関する調査検討業務」

# 地方公共団体による取組み例

- 一部の地方公共団体においては、管理組合の役員を対象とするセミナーや講座等を開催している。

## 江東区

### ○江東区マンション管理セミナー

対象：  
マンション管理組合の理事に初めてなる者等

内容：  
管理組合の役割、理事の仕事、外壁等の修繕・  
建物設備（給排水管やエレベーター等）の  
基礎知識 等



【出典】東京都マンション管理士会城東支部のホームページより引用

## 八王子市

### ○分譲マンション管理セミナー

対象：  
マンション管理組合役員や区分所有者等

内容：  
管理組合の組織、役員の役割と心得、地方公共団  
体の取組み、法令に基づく制度 等

## 広島市

### ○分譲マンション管理運営講座

内容：  
・管理組合運営の基礎知識（法令や標準管理規約  
の定め等）  
・長期修繕計画の更新時期及びその必要性  
・大規模修繕工事の準備から契約、工事完了に至る  
までの流れ 等



# 第三者管理方式の実施状況

○ 区分所有者以外の第三者（マンション管理業者、マンション管理士等）が管理者となる管理組合の割合は増加傾向にある。

## ■ 管理者の選任状況

	理事長 区分所有者※	第三者管理方式			選任無し 不明	
		マンション管理業者	マンション管理士	分譲業者 その他		
平成30年度	87.9%	6.4%	6.0%	0.0%	0.4%	5.8%
平成25年度	88.6%	6.0%	5.7%	0.0%	0.3%	5.4%
平成20年度	89.4%	5.1%	4.8%	0.1%	0.2%	5.5%

※「管理組合の代表(理事長)」及び「管理組合の代表(理事長)以外の区分所有者

【出典】平成20年度、平成25年度、平成30年度マンション総合調査  
（端数処理の関係上、合計が100%にならない場合がある）

# 外部専門家の活用パターン

- マンション標準管理規約では、理事会の有無と役員に就任する者（外部専門家、区分所有者）の違いによって、第三者管理方式として3パターンを想定している。
- 「外部専門家の活用ガイドライン(平成29年6月)」は、主に理事長が管理者となるケース（「A. 理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型」）において、外部専門家（マンション管理士）が役員に就くことを主に想定して記載されているもの。
- ただし、パターン別でみると理事会がなく管理者に第三者がなるケース（「C.外部管理者総会監督型」）が多いことが報告されている。

## ■ 外部専門家の活用パターン

<b>A. 理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型</b> ※ガイドラインで主に言及している方式
理事会あり
管理者 = <u>理事長</u>
・外部専門家は「役員」（理事（理事長 = 管理者を含む）又は監事）に就任

<b>B. 外部管理者理事会監督型</b>
理事会あり
管理者 ≠ 理事長
・外部専門家は役員ではない ・外部専門家は「管理者」に就任

<b>C. 外部管理者総会監督型</b>
<u>理事会なし（総会のみ）</u>
理事長がいない
・外部専門家は役員ではない ・外部専門家は「管理者」に就任

【出典】「マンション標準管理規約」及び「外部専門家の活用ガイドライン(平成29年6月)」

## ■ パターン別の第三者管理者方式の実態

タイプ 管理者	A. 理事長外部専門家型	B. 外部管理者理事会監督型	C. 外部管理者総会監督型
管理会社	1	2	14
マンション管理士	0	0	5
その他法人	1	0	6

(29事例)

### ○ 第三者管理方式実施調査対象マンションの概要

立地：東京都：19、愛知県：5、兵庫県：2、北海道：1、鳥取県：1、京都府：1  
 戸数：～99戸：11、100戸～：13、200戸～：2、500戸～：3  
 供給年：1970年代：5、1980年代：1、1990年代：6、2000年代：8、2010年代：9  
 ※調査期間：2019年6月～2020年2月

【出典】論文「区分所有型マンションにおける第三者管理者方式の実態と課題(齊藤広子)」

## 第三者管理に関する規定や過去の検討

- 第三者管理方式において、管理業者を含む第三者が管理組合の運営を行う場合、利益相反とならないようにすることが求められている。
- そのため、2016年のマンション標準管理規約の改正において、利益相反取引の防止に係る規定が設けられた。

### ■ マンションの新たな管理ルールに関する検討会報告書(2015年3月)(抄)

6. 特に、利益相反取引の防止については、外部の専門家を管理組合の役員等に登用し、管理運営の権限を与える管理方式の類型の場合には最も重要な問題である。例えば、管理業者は多岐にわたる管理業務を通じて自己の収益の最大化を目指さなければならない主体であって、委任者の信任を得ることを前提としつつも、自己の利益を追求することが想定されている。したがって、このような立場、目的を有する管理業者が管理組合の役員等に就任して、区分所有者の代表者の責務である財産的価値の最大化(区分所有建物価値の最大化)も追及することには困難なケースが生じる。こうした目的と立場の違い、追求すべき目的のトレードオフの関係等から、個人であれ法人組織であれ、管理組合の役員等と管理業務の受託業者の両方を兼ねて取引行為に及ぶことは、典型的な自己取引又は双方代理になるという問題がある。

このため、後述するように利益相反取引の防止に係る規定等の整備・充実を行うことで、マンションの管理を適正に執行するために外部の専門家を役員等に登用した場合に、区分所有者が役員となる場合に比べて問題が多いという懸念を払拭することが、外部の専門家活用に当たっての最重要の前提である。

### ■ マンション標準管理規約単棟型(2016年3月改正)(抄)

※以下の規定を新設

#### ○第37条の2(利益相反取引の防止)

役員は、次に掲げる場合には、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。

- 一 役員が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。
- 二 管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき。

#### ○第38条(理事長)

6 管理組合と理事長との利益が相反する事項については、理事長は、代表権を有しない。この場合においては、監事又は理事長以外の理事が管理組合を代表する。

#### ○第53条(理事会の会議及び議事)

3 特別の利害関係を有する理事は、議決に加わることはできない。

- 「外部専門家の活用ガイドライン」は、管理組合が第三者管理方式を検討するにあたって参考となるよう、外部専門家の選任方法や留意事項（外部専門家による独断専横行為・利益相反等の防止）等について解説するもの。

※本ガイドラインでは、主に「理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型」を想定して記載。

### ■ ガイドラインで示されている候補者の選任方法と留意事項の例

- 相談会・専門家団体を通じて接点をもった者や、従前より顧問契約を結んでいた者から、候補者をピックアップ。
- まずは顧問契約やコンサルタント業務等の形の支援を受け、その過程で信頼関係を構築できると判断でき、かつ、理事長就任の必要性が高いと判断されれば、導入。
- 総会決議で、選任、契約、報酬、関係規定（規約・細則等）を決定。

#### 留意事項の例

##### ◆ 外部専門家による独断専横的行為・利益相反等の防止

##### ● 外部専門家に対する監視体制の構築

- 理事会への定期書面報告（チェック）、派遣元の事務所による内部監査等

##### ● 外部専門家の権限の制限

- 外部専門家には理事会での議決権を与えないこと、一定金額以上の契約の理事会承認必須化

##### ● 解任を可能としておくための対応

- 管理規約条文における（理事長）固有名詞の排除、解任に向けた総会の招集要件の1/5→1/10等の緩和、業務引継ぎの義務付け

##### ● 外部管理者と管理組合の利益相反への対応

- 利益相反取引の報告・承認手続き、リベートの收受等の禁止（違約金も規定）

##### ◆ 金銭の保全措置

##### ● 口座の適切な管理

- 派遣元による銀行印の保管、理事長印と銀行印の分離、キャッシュカードの作成禁止、理事長1人で現金化が困難な方式で修繕積立金を運用

##### ● 出納業務の不実施

- 出納業務の対象外化、現金取扱禁止

##### ● 適切な財産管理状況の把握

- 通帳・会計帳簿の原本の監事による定期確認

##### ● 保険・補償

##### 【過失】

- 賠償責任保険への加入

##### 【故意】

- 派遣元事務所による補償
- 資格者団体等による保険等

- 会計担当理事が管理組合の金員を横領した事例において、管理組合(法人)が当時の役員に対して善管注意義務違反に基づく損害賠償を求めた裁判事例。
- 本件は、役員による善管注意義務違反や、自治会員が管理組合の運営を役員に任せるままであったことも横領が継続した原因の一つであることを指摘されており、管理組合にとって大きな損害が発生した事案。

### ■ 東京地裁平成27年3月30日判決 (平成26年(ウ)第10492号)

#### <概要>

マンション管理組合法人(事案発生時は自治会)である原告が、会計担当理事によって同管理組合の金員(約5,500万円)が着服横領されたことにつき、当時自治会の役員であった被告らに対し、善管注意義務違反に基づく損害賠償として、会計担当理事の着服行為により被った損害の連帯支払を求める事案。

#### ○[会計監査役員]の注意義務違反について

会計監査役員は、会計業務が適正に行われていることの確認義務があるところ、会計担当理事から定期総会直前に示された虚偽の収支決算報告書の記載と、会計担当理事が偽造した残高証明書の残高等を確認するだけで、本件預金口座の通帳の確認をせず、会計担当理事による横領行為を看過したものであった。このようなことから、善管注意義務違反があったとされた。

#### ○[理事長]の注意義務違反について

理事長は、会計監査役員に適正な監査をすべき指示を出したり、自ら確認する義務があるところ、会計の報告につき、定期総会の直前に会計担当理事から簡単な説明を受けるのみであって、本件預金口座の通帳の残高を確認することなく、また、会計監査役員に対して適正な監査をすべき指示を出したり、会計監査役員が適正な監査をしているかを確認したりすることはなかった。このようなことから善管注意義務違反があったとされた。

#### ○[副理事長]の注意義務違反について

副理事長においては、本件自治会の会計事務について具体的に何らかの権限が与えられていたものではないところ、会計担当理事の横領行為につき、副理事長において予見して何らかの措置を講ずべきであったということはできず、善管注意義務違反はなかったとされた。

#### ○過失相殺について

本件において、①会計監査役員と理事長は他の仕事に就いているなか職務を分担してきたこと、②自治会員は管理運営への関心が高くなく、役員に任せるままであったこと、③定期総会への出席者数が少ない状況が続いたこと、④会計監査役員と理事長も一定のチェックはしていたこと、の状況を踏まえると、理事長を含めた役員の選任・監督については各自治会員も責任を負っているものといえ、会計担当理事の横領行為による損害を理事長及び会計監査役員のみを負担させることはできず、理事長及び会計監査役員の責任を9割減ずるのが相当とされた。

## ②組合役員の担い手不足への対応

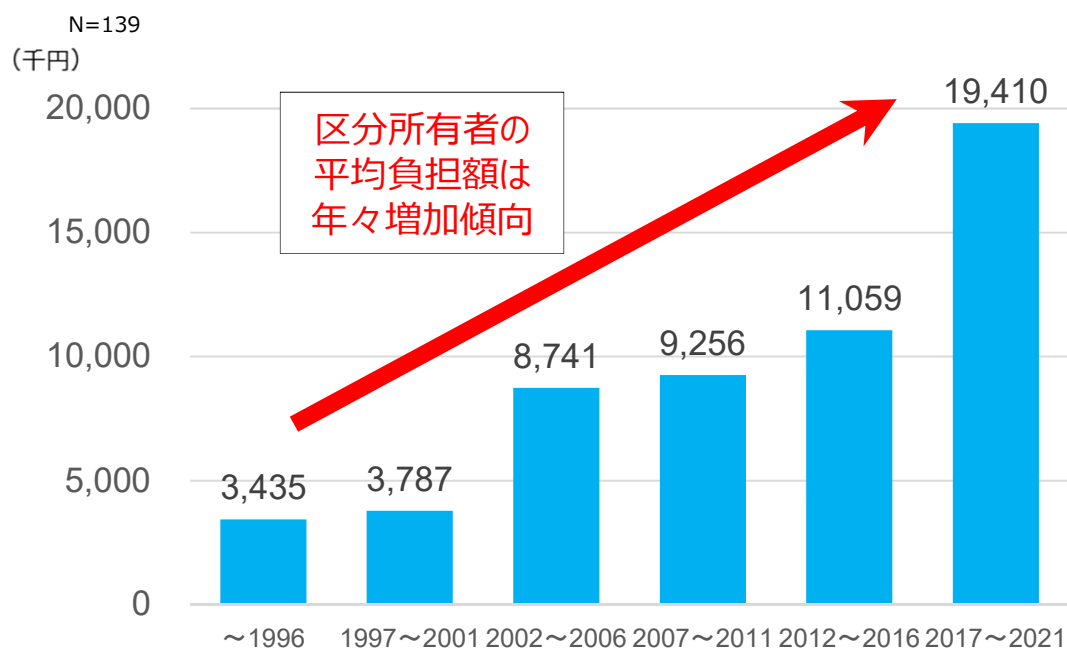
### 論点案

- 管理組合の担い手を確保する方策として、どのような施策が必要か。

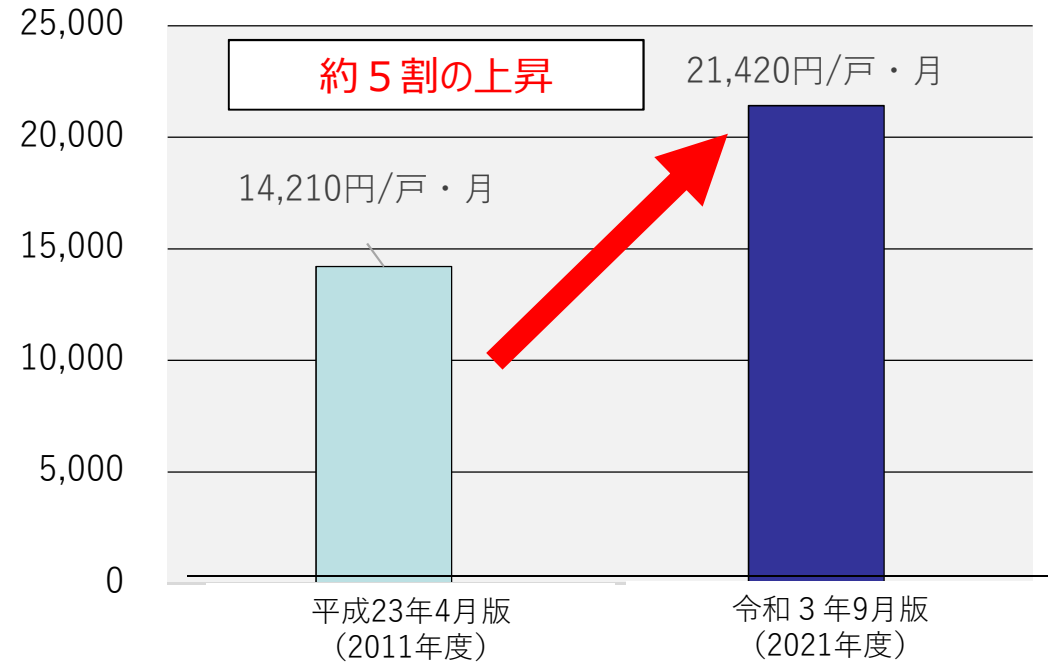
### ③修繕積立金の安定的な確保方策

- 建替えにあたっての費用負担の上昇傾向などを踏まえると、快適な居住環境を維持するためには、適正な修繕工事を行い、マンションの長寿命化を進めることがこれまで以上に必要。
- このため、修繕工事の原資となる修繕積立金を確保することが必要不可欠であるが、必要な工事費用は近年上昇傾向にあり、また、今後マンションの区分所有者の高齢化が進んでいくことが見込まれることから、必要額の確保が困難となるおそれ。
- 修繕積立金の積立方式としては、①「均等積立方式」と②「段階増額積立方式」の2つがあるが、近年分譲されるマンションは「段階増額積立方式」が圧倒的に多い。（※分譲時に修繕積立金基金として一定額を積むケースもある）
- 修繕積立金の運用は、①銀行預金、②すまい・る債、③積み立て型マンション保険の順に多い。

■ 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



■ 必要な修繕積立金の上昇 (平均値)



【出典】平成28年度マンションの再生手法及び合意形成に係る調査 (2016年まで) 国土交通省が把握している建替事例等をもとに作成 (2017年以降)

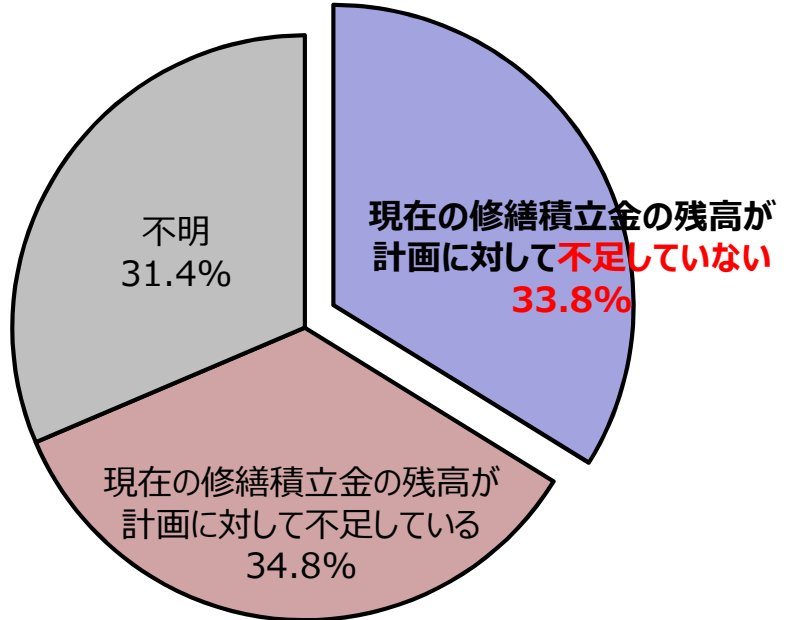
※「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」に示している修繕積立金額 (階数・建築延床面積) に対して全体の平均額を算出のうえ、専有面積70㎡を乗じたもの

【出典】「マンションの修繕積立金に関するガイドライン (策定平成23年4月、改訂令和3年9月)」より国土交通省作成

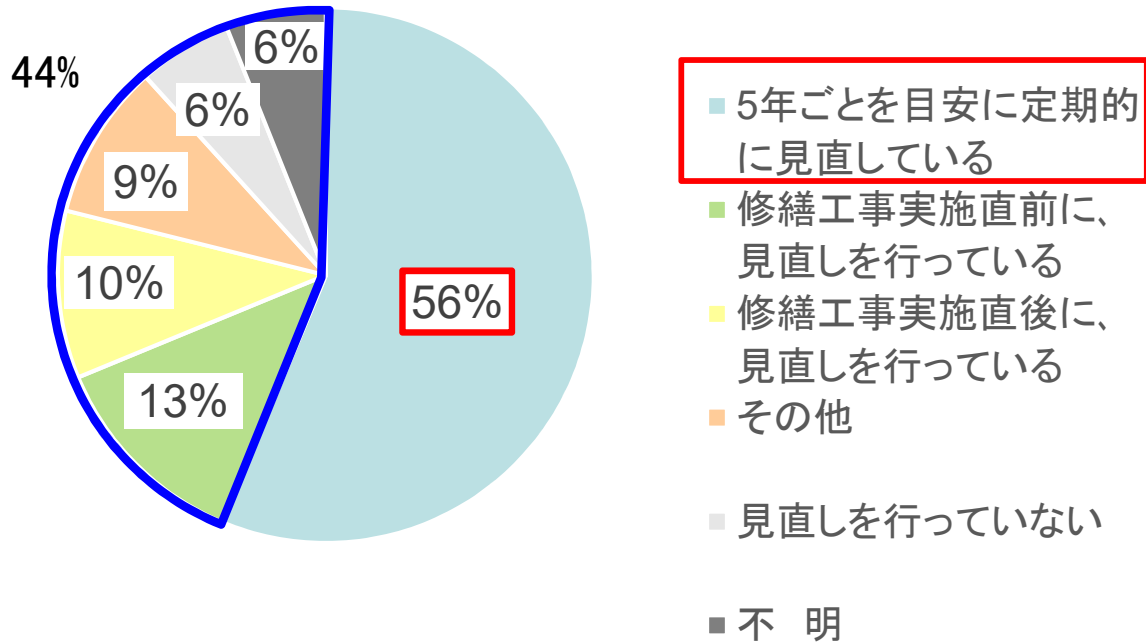
# 修繕積立金の不足と長期修繕計画の見直し時期

- 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



# 修繕積立金に関する管理計画認定の基準

## 修繕積立金に関する管理計画の認定基準

- 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。
- 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。
- 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。

## 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

● 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

### ■ 修繕積立金額の目安との比較方法

(計算式)

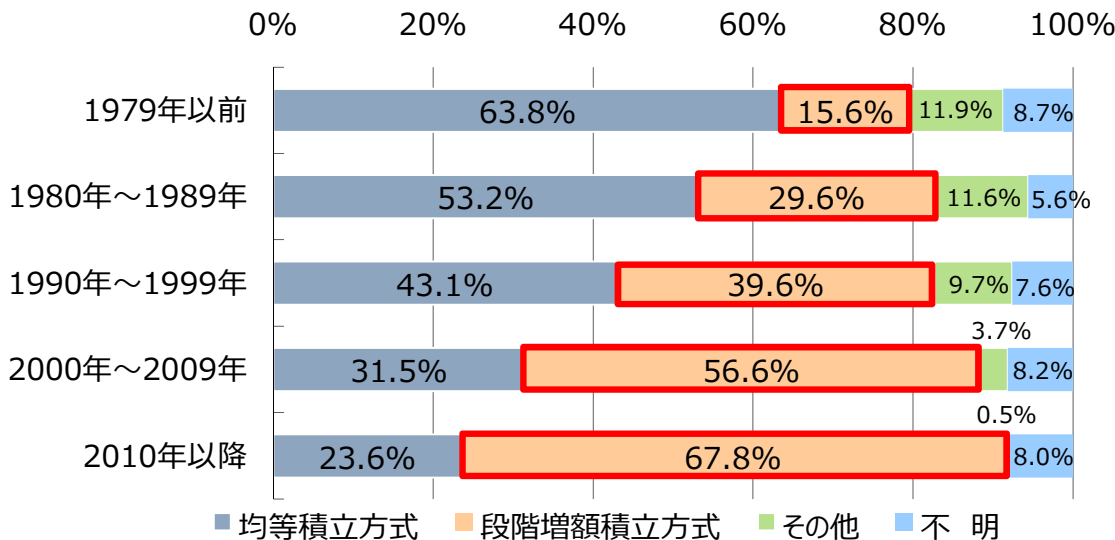
$$\begin{aligned}
 & \text{計画期間当初における修繕積立金の残高 (円) [A]} + \text{計画期間全体で集める修繕積立金の総額 (円) [B]} + \text{計画期間全体における専用使用料等からの繰入額の総額 (円) [C]} \\
 & = \frac{\text{マンションの総専有床面積 (㎡) [X]} \times \text{長期修繕計画の計画期間 (ヶ月) [Y]}{\text{計画期間全体における修繕積立金の平均額 (円/㎡・月) [Z]}}
 \end{aligned}$$

※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

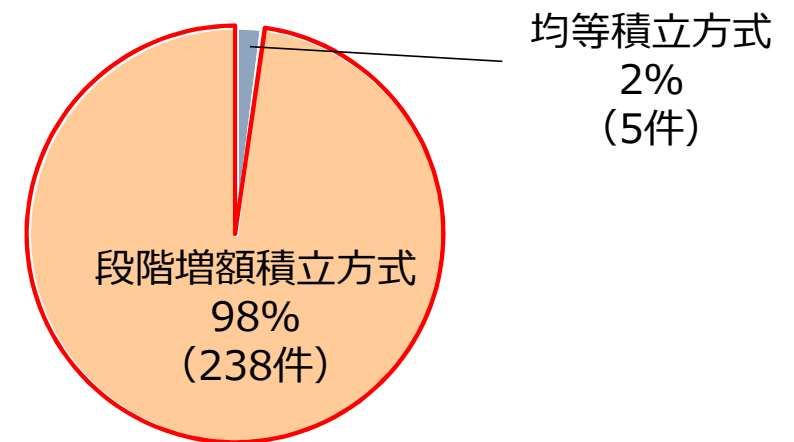
# 修繕積立金の積立方式

- 築年数が浅いマンションほど、「**段階増額積立方式**」を採用している管理組合の割合は**増加傾向**にあり、2022年4月より開始した予備認定においては、**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。

■ 修繕積立金の積立方式(完成年次別)(n=1,663)



■ 修繕積立金の積立方式(予備認定マンション)(n=243)

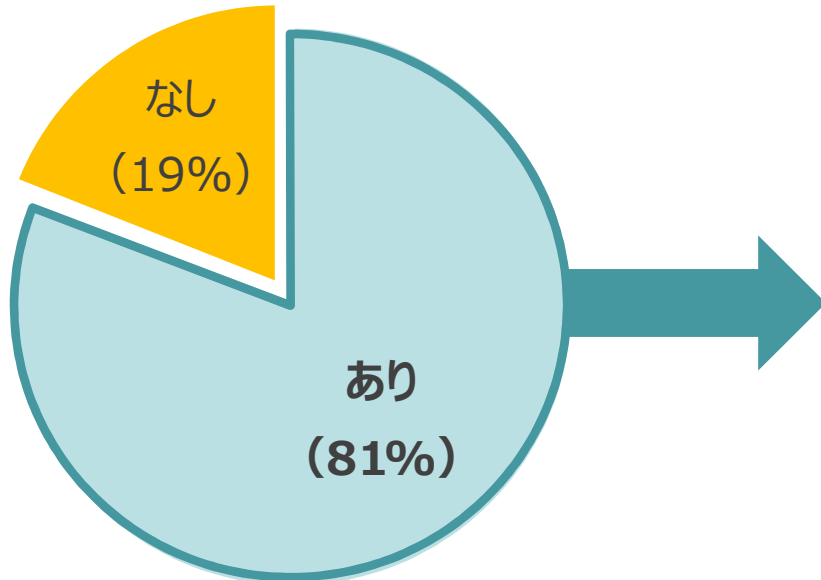


- ※予備認定マンション:(公財)マンション管理センターで新築マンションを対象に認定したマンション。
- ※予備認定マンションのうち239件を分析。
- ※積立方式が2案(均等積立方式と段階増額積立方式)ある場合は、それぞれの方式に1件として集計。

# 修繕積立金の値上げの困難性

- 修繕積立金の値上げを議案とする総会においては、多くの管理組合において質疑応答が行われている。
- 質疑応答の内容としては、**値上げに対する懸念や反対などネガティブ**なものもあり、**修繕積立金を値上げすることが困難**な状況があると考えられる。

■修繕積立金の値上げを総会の議案とした総会における質疑応答の有無 (n=2,531)



### 修繕積立金の値上げを総会の議案とした総会における質疑の内容 (抜粋)

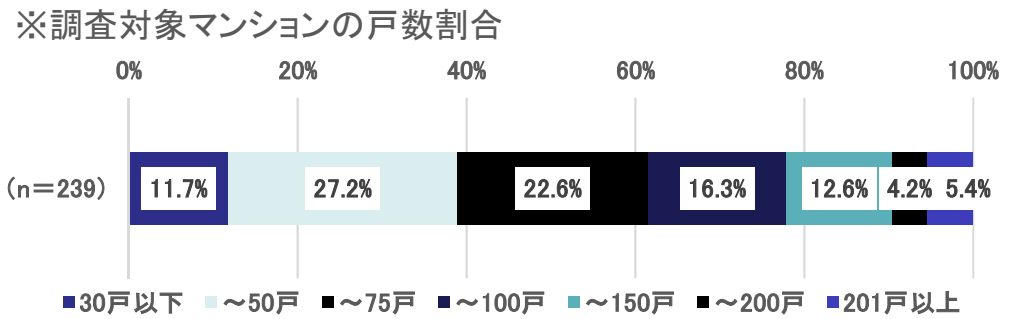
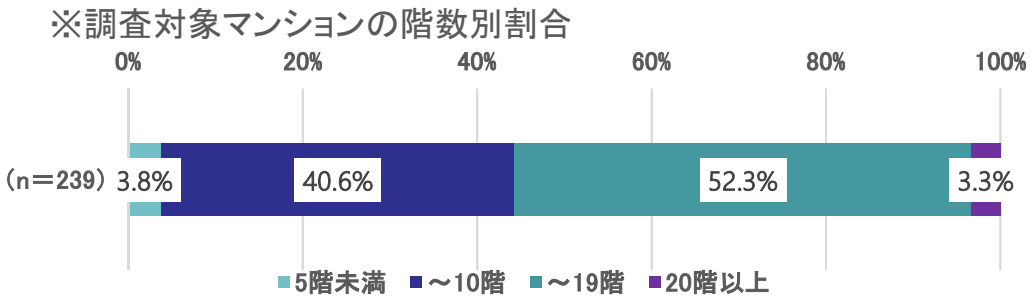
- **生活に支障が出る**から値上げに反対。
- 修繕工事のうち何項目かを**先延ばし**してほしい。
- **値上げの根拠**がわからない。値上げの根拠となる長期修繕計画の説明が不足している。
- マンション**販売時**には、積立金は**値上がりしない**と聞いた。
- 積立金の水準が**国のガイドラインに照らして十分であったはず**なのになぜ値上げしないとならないのか。
- **増額幅が大きすぎる**。
- 値上げを何回かに分けて、一度の**値上げ幅を小さく**してほしい。
- 値上げではなく、不足する分を**借り入れる**ことは検討したのか。
- このような**重大な議案**については、**事前にアンケート調査**を実施すべき。
- 値上げをしても**滞納が増えるだけ**ではないのか。
- これ以上は上がらないという**金額の上限設定**をするべき。

【出典】マンションみらい価値研究所「管理組合は修繕積立金を値上げできるか。～積立金の値上げ議案に対するネガティブな質疑の6類型～」を参考に、国土交通省が作成。(https://www.daiwalifenext.co.jp/miraikachiken/report/220714\_report\_01)

# 予備認定マンションにおける修繕積立金の設定状況

- 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。  
※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。
- 分析の結果、全ての予備認定マンションにおいて「修繕積立基金」が設定されており、計画期間全体の修繕積立金総額に対する「修繕積立基金」の占める割合は約8%である。  
※修繕積立基金：マンション購入時に購入者が修繕のために支払うまとまった額の基金。
- 「段階増額積立方式」における修繕積立金の平均引き上げ期間は、5～6年となっている。

## ■ 予備認定マンションの概要



## ■ 修繕積立基金の設定状況 (n=239)

	竣工時の修繕積立金の基金の設定状況		
	修繕積立基金の設定金額(専有面積あたり)		計画全体における修繕積立金に占める基金の割合の平均
	平均値(円/㎡)	中央値(円/㎡)	
20階未満(n=231)	8,828	8,004	8.1%
20階以上(n=8)	9,479	9,506	7.7%

## ■ 段階増額積立方式における修繕積立金の平均引き上げ期間 (n=249)

	段階増額方式による引き上げ期間の平均値(年)
20階未満(n=231)	6.1
20階以上(n=8)	5.2

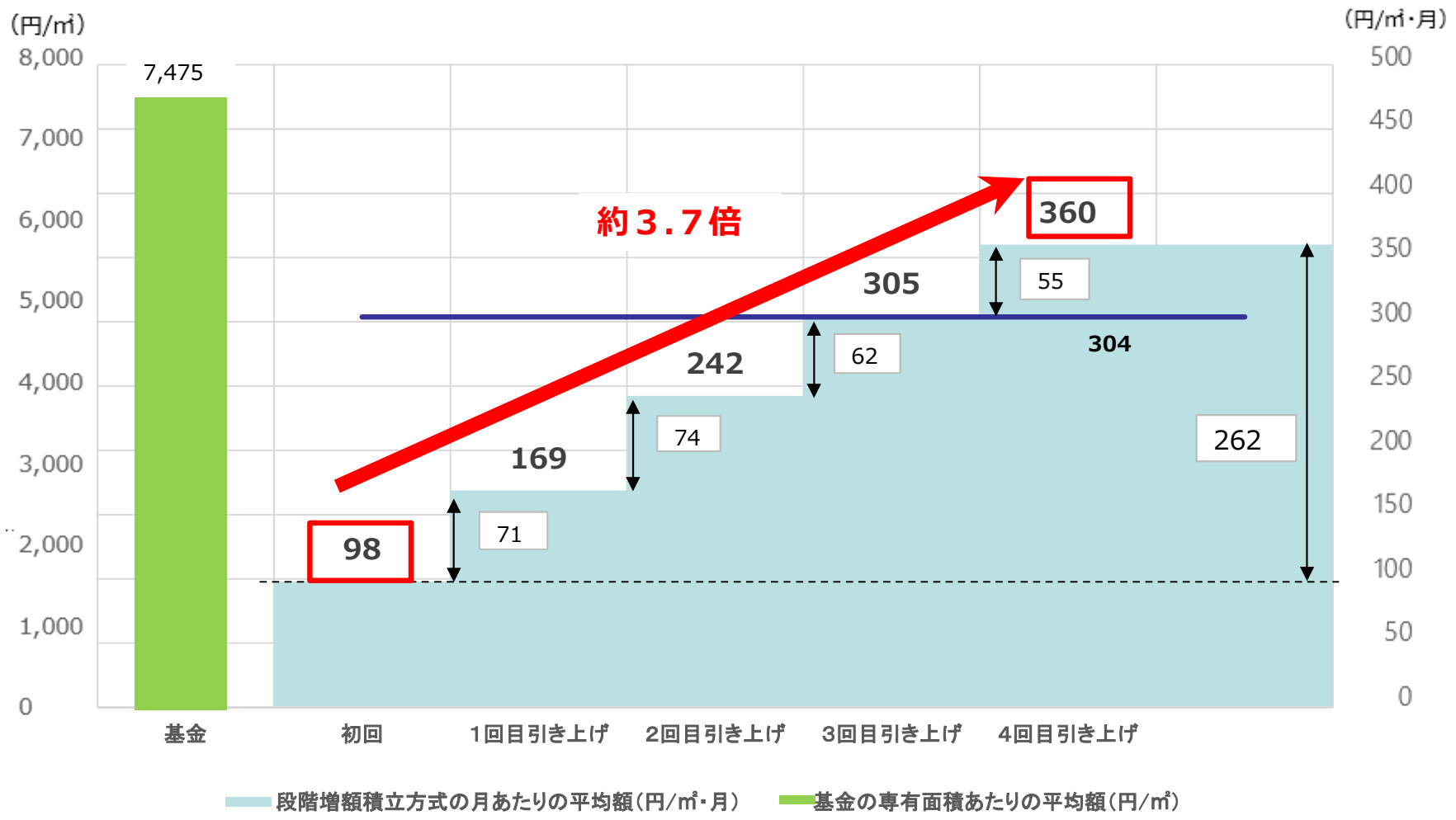
※積立方式は複数案回答含む。

# 予備認定マンションにおける修繕積立金の積み立て状況①

○「段階増額積立方式」の積立状況（計画期間30年で5年ごとに4回引き上げ）をみると、**最終年度の修繕積立金額は、分譲当初の修繕積立金額から約3.7倍**となっている。

※計画期間30年で5年ごとに4回引き上げているサンプルを分析（20階未満のマンションのみ）。

## ■ 段階増額積立方式（計画期間30年で5年ごとに4回引き上げの場合）（n=56）



■ 段階増額積立方式の月あたりの平均額(円/㎡・月)   
 ■ 基金の専有面積あたりの平均額(円/㎡)  
— 均等積立方式の月あたりの平均額(円/㎡・月)

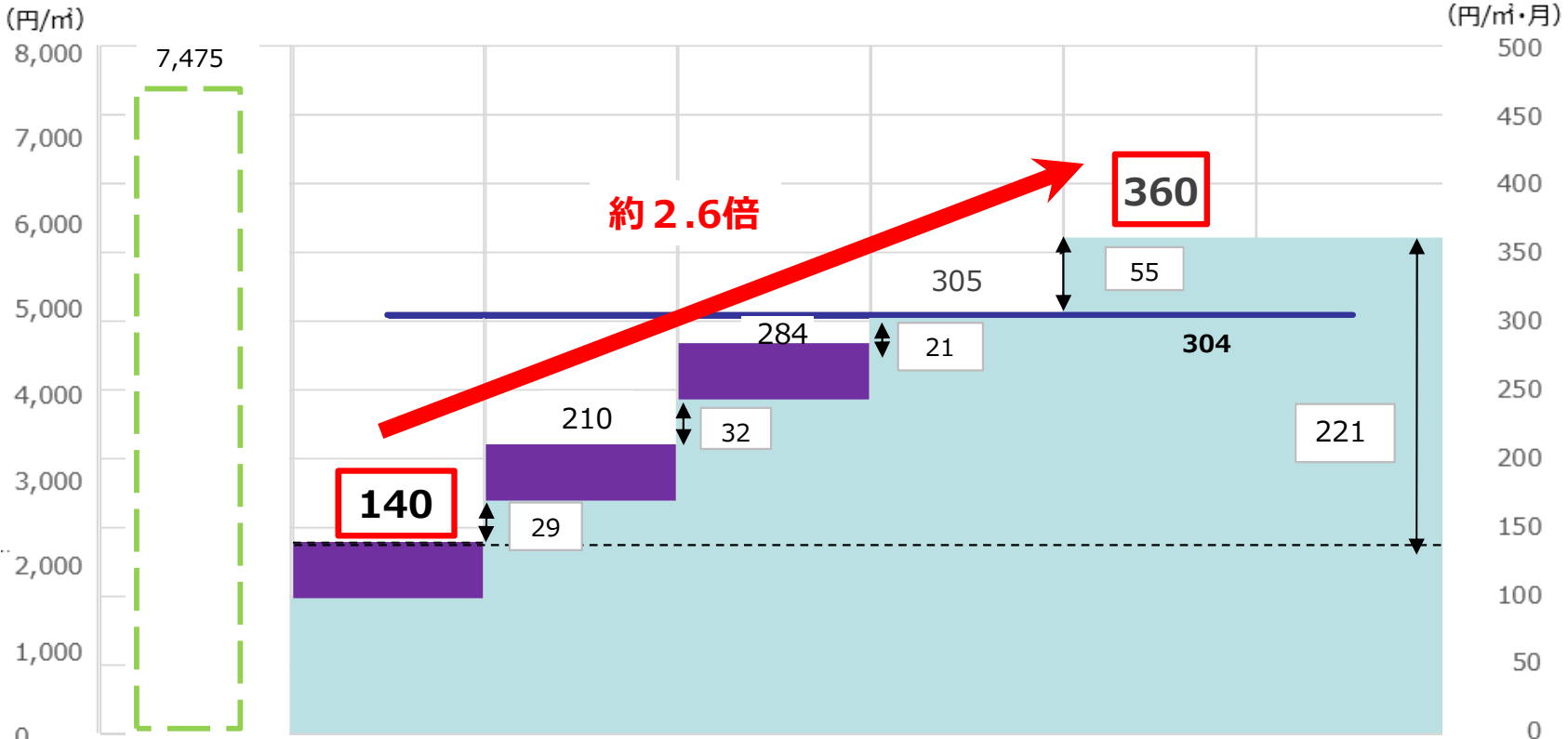
【出典】予備認定マンションの長期修繕計画を基に国土交通省作成

# 予備認定マンションにおける修繕積立金の積み立て状況②

○ 仮に入居時に積み立てた基金を、1回目の大規模修繕工事（12～15年）を終える15年目まで分配してみると、**最終年度の修繕積立金額は、分譲当初の修繕積立金額から約2.6倍**となる。

※計画期間30年で5年ごとに4回引き上げているサンプルを分析(20階未満のマンションのみ)。

■ 段階増額積立方式（計画期間30年で5年ごとに4回引き上げの場合）の分析結果と基金分を15年目までに均等に支払ったと仮定した場合の比較イメージ



初回 1回目引き上げ 2回目引き上げ 3回目引き上げ 4回目引き上げ

- 段階増額積立方式の月あたりの平均額(円/㎡・月)
- 基金分を15年目まで均等に支払ったと仮定した場合の平均額(円/㎡・月)
- 基金の専有面積あたりの平均額(円/㎡)
- 均等積立方式の月あたりの平均額(円/㎡・月)

【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

# 所沢市の取り組み

- 所沢市では、2021年12月に「所沢市マンション管理適正化推進条例」を定め、同条例において、マンション分譲事業者に対して、管理に関する事項について届出制度を創設するとともに、**修繕積立金について「均等積立方式」とするよう努力義務を規定。**

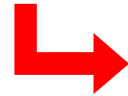
## ■（分譲事業者）新築マンション管理事項届出制度

届出対象

新築のマンションを分譲しようとする事業者

届出書類

届出書、管理規約等の案、長期修繕計画の案



修繕積立金について**均等積立方式**を採用するよう努力義務化

届出期限

分譲契約を締結しようとする日の30日前まで

## ■所沢市マンション管理適正化推進条例（抜粋）

（マンション分譲事業者の責務）

第9条 マンション分譲事業者は、新築のマンションを分譲しようとするときは、管理規約等、長期修繕計画並びに管理費及び修繕積立金としてマンションの区分所有者等が拠出すべき額の案を適切に定め、あらかじめ、買主に対し、当該案の内容を提示して十分に説明するとともに、十分に理解を得るよう努めなければならない。

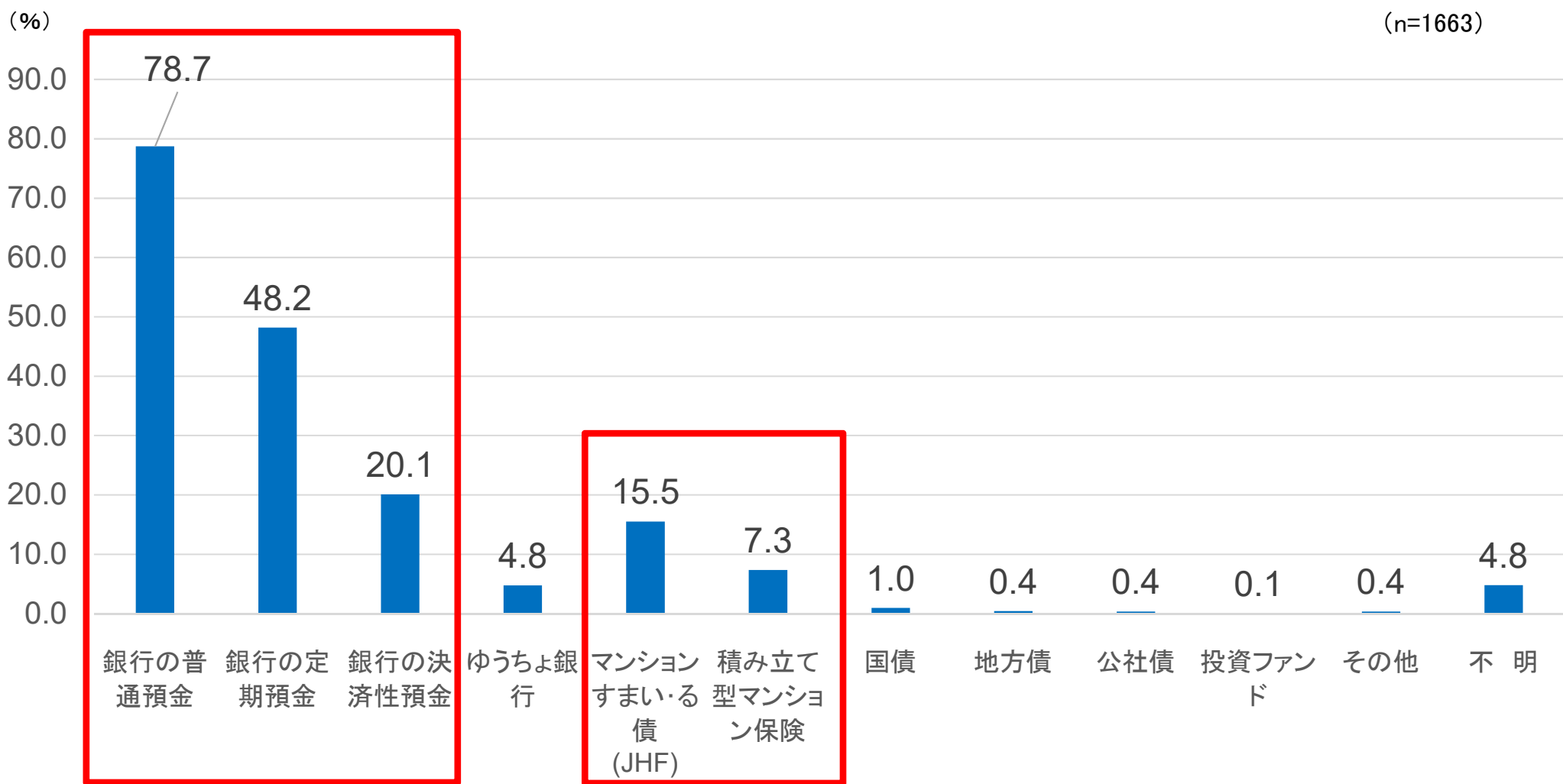
2 前項の修繕積立金としてマンションの区分所有者等が拠出すべき額の案は、**当初月額を著しく低く設定することにより後に月額が大幅に増額されることを防ぐため、**同項の長期修繕計画の案の計画期間内において、**均等にするよう努めなければならない。**

（新築マンションの管理に関する事項の届出）

第11条 マンション分譲事業者は、新築のマンション（規則で定めるマンションを除く。）を分譲しようとするときは、当該マンションの管理に関する事項について、規則で定めるところにより、市長に届け出なければならない。

# 修繕積立金の運用先

○ 管理組合による修繕積立金の運用先は、「銀行預金」が最も高く、次いで「(独)住宅金融支援機構(JHF)のマンションすまい・る債」、「積み立て型マンション保険」の順となっている。



※重複回答あり

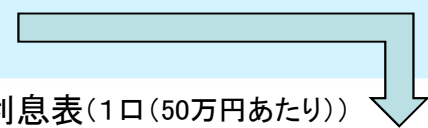
【出典】平成30年度マンション総合調査



## 「マンションすまい・る債」について①

### 【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）
- 2022年度募集の10年満期時年平均利率は**0.208%**（税引後0.1762%）



### ■10年債のイメージ図



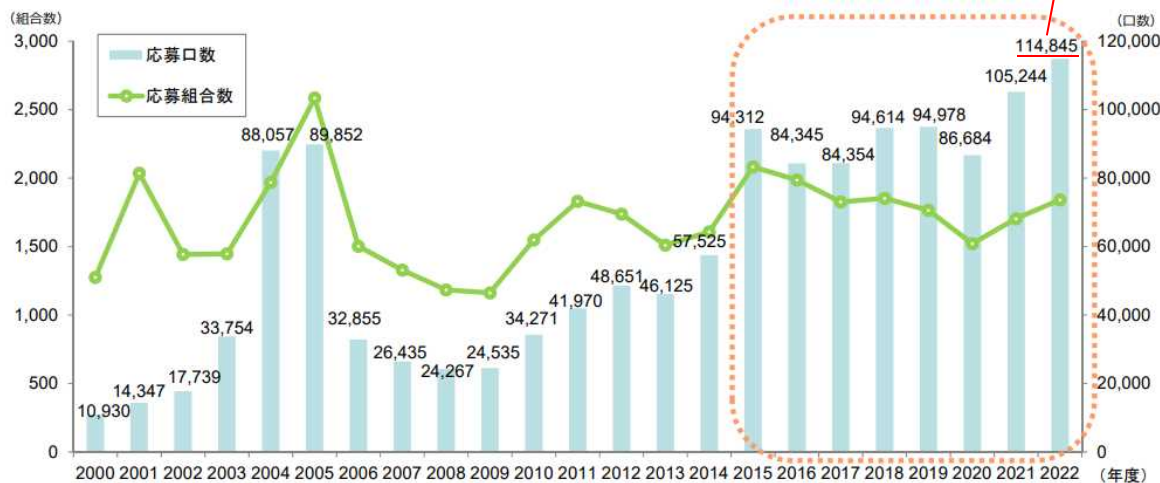
### ■2022年度に発行する債券の受取利息表(1口(50万円あたり))

経過年数	単年利率 (毎年の利率)	毎年の受取利息額 (税引前)	毎年の受取利息額 (税引後)
1年目	0.010%	50円	43円
2年目	0.054%	270円	229円
3年目	0.098%	490円	415円
4年目	0.142%	710円	602円
5年目	0.186%	930円	788円
6年目	0.230%	1,150円	974円
7年目	0.274%	1,370円	1,161円
8年目	0.318%	1,590円	1,347円
9年目	0.362%	1,810円	1,533円
10年目	0.406%	2,030円	1,720円
合計		<b>10,400円</b>	<b>8,812円</b>

※受取利息額（税引前）は、債券の発行時に将来分を含めて確定します。

過去最大

### ■募集結果の推移(2000-2022年度)



【出典】住宅金融支援機構「マンションすまい・る債のご案内別添チラシ（2022年度版）、「これまでの募集結果及び募集結果分析」

### ■ 募集の情報入手先（2021-2022年度募集結果分析）

	2022年度		2021年度		回答率の対前年度差(ポイント)
	回答率	回答数	回答率	回答数	
マンション管理会社からの紹介	49.1%	904	52.5%	895	▲3.4
過去の積立実績あり等	39.8%	733	27.8%	474	12.0
機構HP（広告含む）	20.4%	375	25.4%	433	▲5.0
マンション管理センター通信	3.3%	61	5.3%	90	▲2.0
口コミ	2.8%	52	2.6%	45	0.2
機構説明会	1.1%	20	0.7%	12	0.4
新聞（専門紙）	0.7%	12	1.4%	24	▲0.7
新聞（一般紙）	0.4%	8	0.5%	8	▲0.1

※ 1 2021年度、2022年度マンションすまい・る債応募データより住宅金融支援機構にて集計

※ 2 端数については小数点第二位以下を四捨五入

【出典】住宅金融支援機構「これまでの募集結果及び募集結果分析」

### ■ 積立ての理由（2022年度募集結果分析）

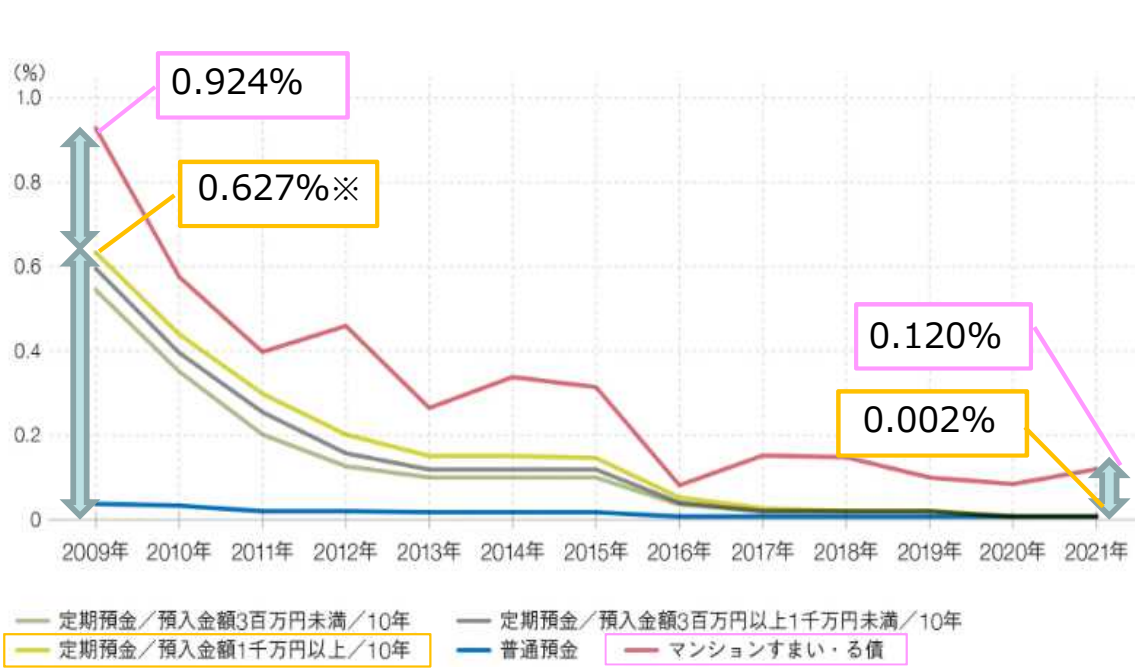
積立の理由	2022年度				組合数
	機構発行の債券で安全・安心だから	利回りが良いから	マンション管理に役立つ特典があるから	共用部分リフォーム融資の金利引下げがあるから	
シェア	54.8%	37.1%	0.9%	7.1%	1,841

※ 1 2022年度マンションすまい・る債応募データより住宅金融支援機構にて集計

※ 2 端数については小数点第二位以下を四捨五入

【出典】住宅金融支援機構「これまでの募集結果及び募集結果分析」

### ■ 預金種類別店頭金利およびマンションすまい・る債の平均年利率等



※ 端数については小数点第四位以下を切り捨て

【出典】マンションみらい価値研究所「管理組合の資金運用の実態について」

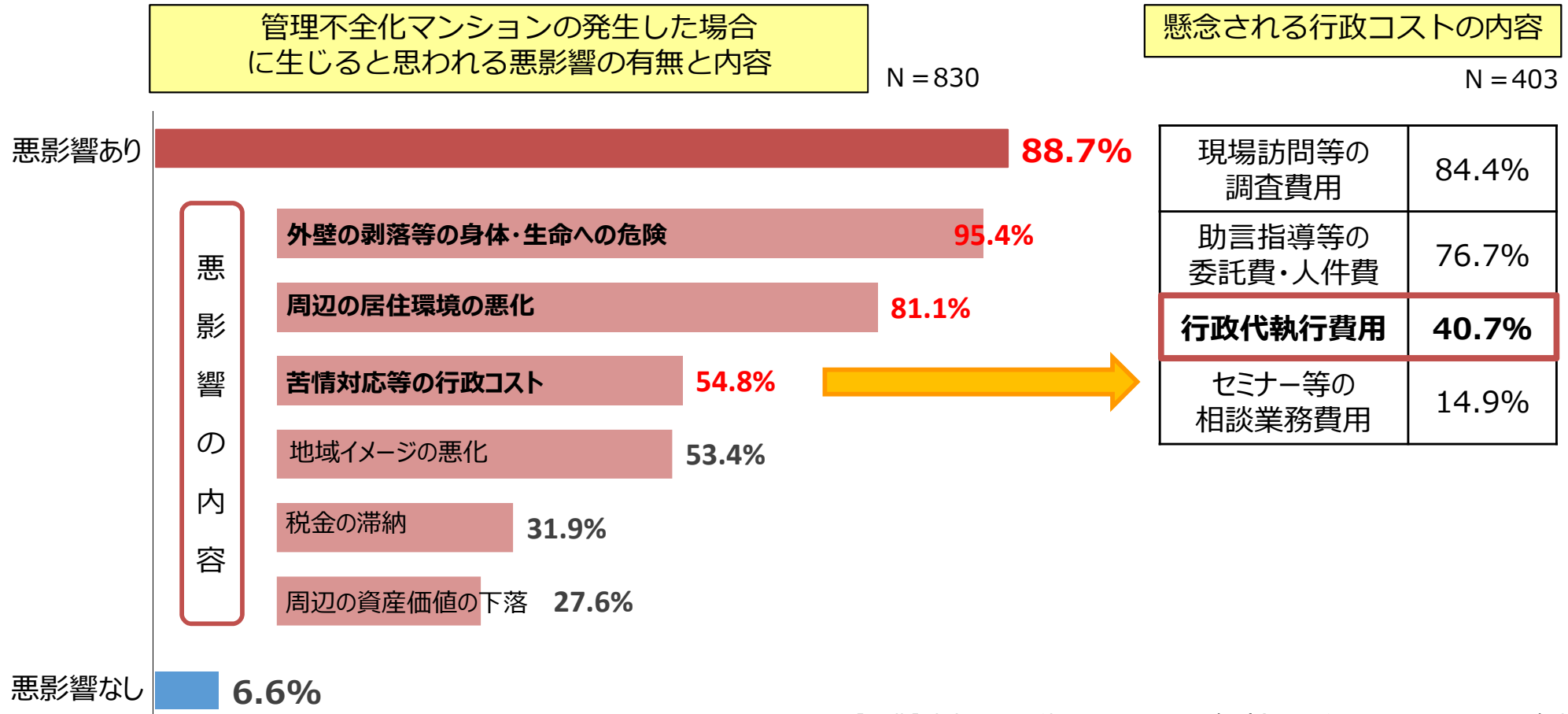
### ③修繕積立金の安定的な確保方策

#### 論 点 案

- 長寿命化を進める観点からは、長期間にわたって修繕積立金が確保されるための方策は必要ないか（分譲マンション、既存マンションそれぞれについて）
- その他の管理組合の修繕積立金確保策としてどのようなものが有効か（すまい・る債の活用、管理組合の財産取得等）

## ④行政による積極的な関与

- 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、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しており、そのような状態に至るまでに**管理不全状況を改善する取組みが重要**。



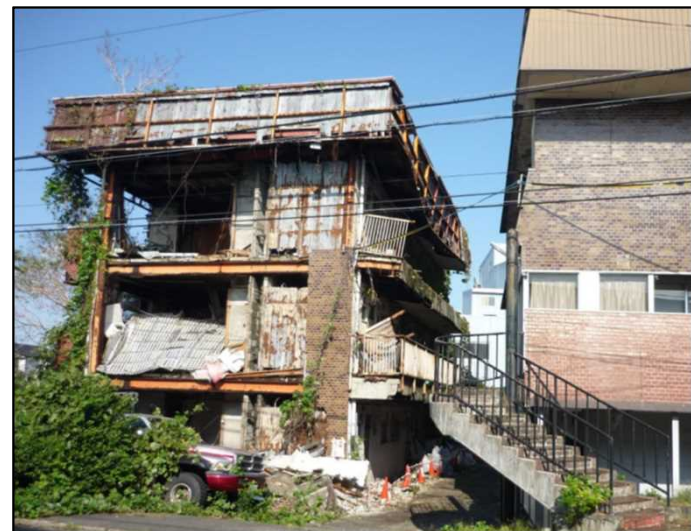
【出典】地方公共団体へのアンケート調査（令和4年6～7月国土交通省実施）

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



手すりの脱落



### ■基本情報

所在地	熊本県熊本市
竣工年	1979年(築44年)
構造/階数	鉄骨コンクリートブロック造/地上3階
戸数	15戸
土地面積	363.28㎡
建築面積	548.84㎡

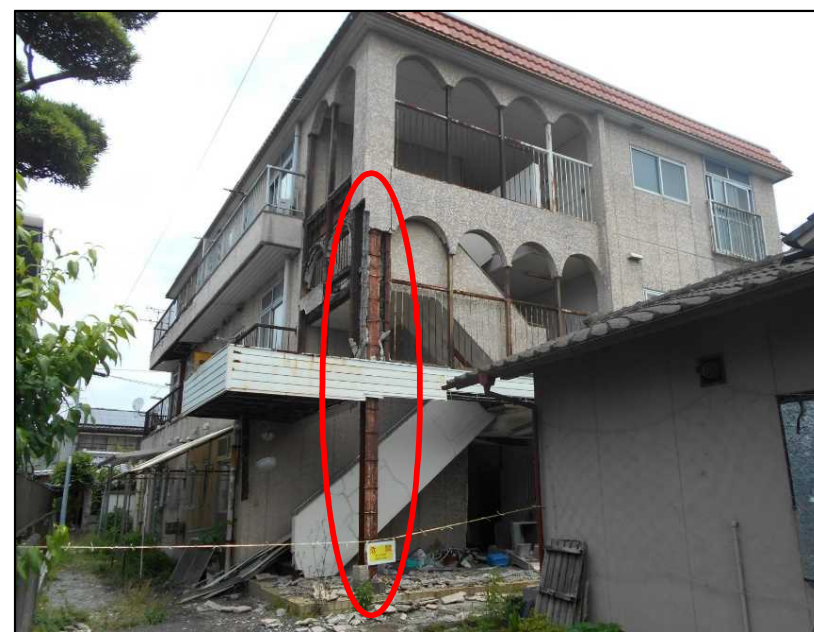
### ■これまでの経緯・対応

- 平成27年8月 近隣住民から**外壁のヒビ**が危険ではないかと連絡
- 平成28年4月 **熊本地震により被災(外壁の剥落)**  
 ※ 所有者全員の同意が揃わなかったため、被災家屋の公費解体申請に至らず。
- 平成28年9月 共有持分を有する不動産会社から依頼を受け、土地・建物の権利関係の整理を行っている弁護士Aの存在を確認
- 平成28年12月 進捗がないため把握できた区分所有者全員に**空き家対策特別措置法に基づいて助言**  
 ※ 管理組合は存在しない。
- 平成28年12月～現在 弁護士Aに状況確認の連絡を年1回程度実施  
 その後、住民からの苦情等は特段ない

熊本地震前



熊本地震後



# 区分所有建物の管理の円滑化を図る方策

※「法制審議会第196回会議（令和4年9月12日）配布資料2「区分所有法制の見直し」をもとに国土交通省で作成。

## 集会の決議一般を円滑化するための仕組み

- 所在等不明区分所有者を決議の母数から除外する仕組み
  - 所在等不明の区分所有者は反対者と同様に扱われるため、円滑な決議を阻害
    - ▶ 公的機関の関与の下で、**所在等不明の区分所有者を決議の母数から除外**する仕組みを検討
- 出席者の多数決による決議を可能とする仕組み
  - 集会に参加せず、賛否も明らかにしない区分所有者は、反対者と同様に扱われるため、円滑な決議を阻害
    - ▶ **出席者の多数決による決議**を可能とする仕組みを検討

## 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度

- 所有者不明の専有部分の管理制度
  - 所在等不明区分所有者の専有部分は適切に管理されず、建物の管理に支障
    - ▶ **所在等不明区分所有者の専有部分の管理**に特化した新たな財産管理制度を検討
- 管理不全の区分所有建物の管理制度
  - 専有部分や共用部分が管理されないことによって危険な状態になることも
    - ▶ **管理不全状態にある専有部分や共用部分の管理**に特化した新たな財産管理制度を検討

## 共用部分の変更決議を円滑化するための仕組み

- 共用部分の変更決議の要件の緩和
    - 共用部分の変更決議の多数決要件（4分の3）を満たすことは容易でなく、必要な工事等が迅速に行えない
      - ▶ 多数決割合を**単純に引き下げる**案のほか、外壁崩落のおそれなど**一定の客観的要件**を満たした場合には多数決割合を引き下げる案、多数決割合を**規約で緩和**することを認める案等について検討
- ※少数反対者の利益保護や客観的要件の在り方などが課題

## その他の管理の円滑化に資する仕組み

- 共用部分に係る損害賠償請求権等の行使の円滑化
  - 共用部分について損害賠償請求権等が発生した後一部の区分所有権が転売されると、管理者は、区分所有者の全員につき、請求権を代理して行使できなくなるとの指摘
    - ▶ **管理者が請求権を代理して行使できる仕組み**を検討
- 区分所有者の責務
  - 集会に参加しない区分所有者が増加する傾向にあり、結果として区分所有建物の適切な管理を阻害するおそれ
    - ▶ **区分所有建物の管理に関して所有者が負うべき責務**について検討

## ④行政による積極的な関与

### 論 点 案

- 管理不全マンションの増加が懸念されるなか、行政がより積極的に関与していく手法が必要と考えられるか。
- 法制審議会において区分所有建物の管理に特化した財産管理制度が議論されているが、行政としてどのように関与することが考えられるか。

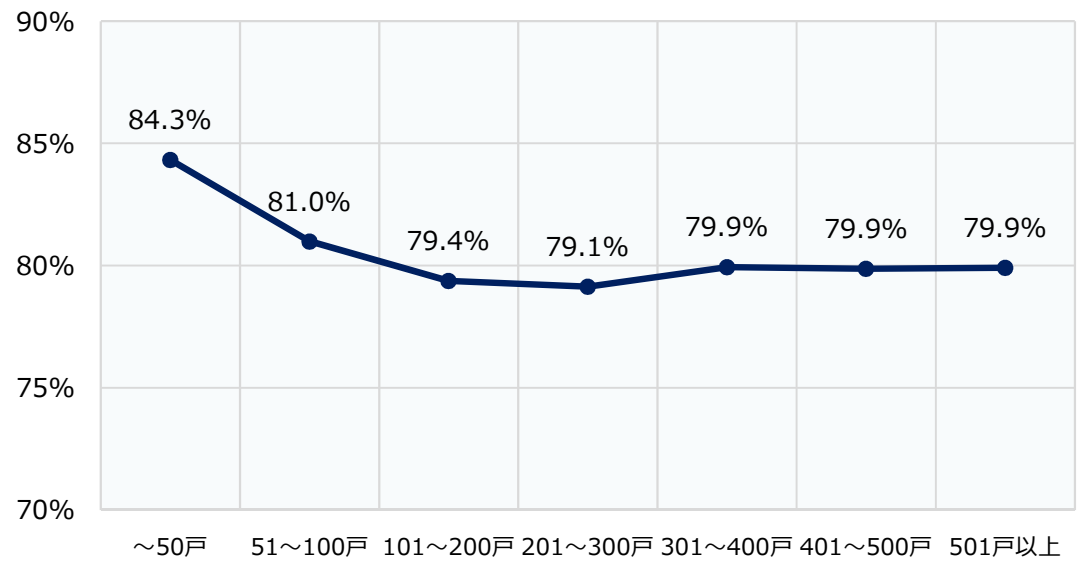


# 2. 大規模マンションに特有の事情に応じた対応

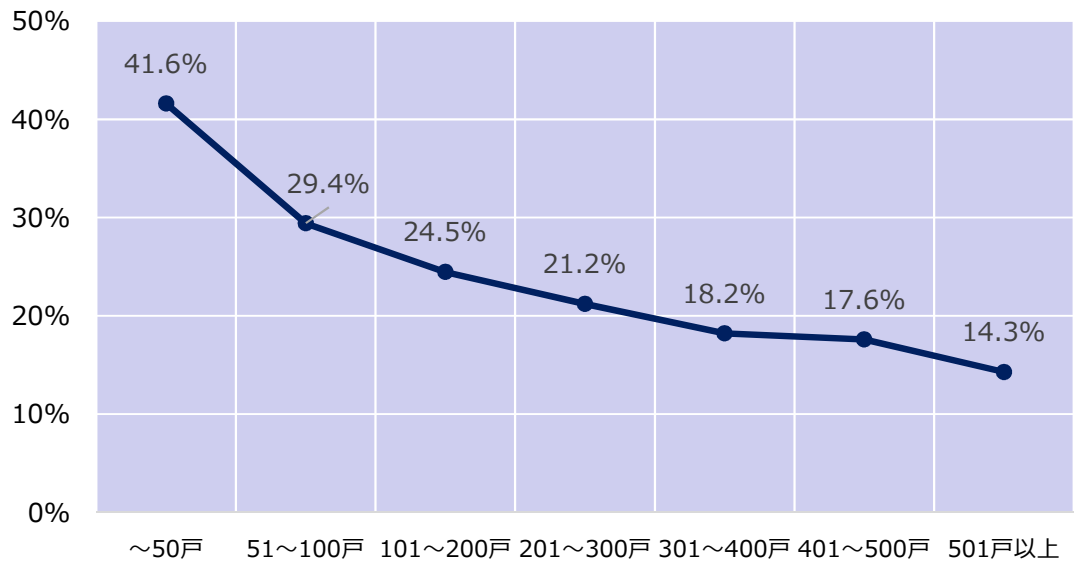
- マンションの戸数規模によって総会の出席率（委任状及び議決権行使書提出者を含む）に優位な差はないものの、**委任状等の利用については大規模になるほど上昇**する傾向にある。
- 低層階と上層階の販売価格に差があることから区分所有者の属性が異なるため、**区分所有者間で意見の相違が生じやすい**という指摘もあり、**修繕積立金の値上げ等が困難**になるおそれがある。
- また、戸数規模が大きくなるほど**管理組合が扱う金額（管理費・修繕積立金）も高額**となり、**外部の専門家（公認会計士等）を活用**している割合も高い。

## ■ 総会への出席率

通常総会への区分所有者(委任状及び議決権行使書提出者を**含む**)の出席率



通常総会への区分所有者(委任状及び議決権行使書提出者を**除く**)の出席率



【出典】平成30年度マンション総合調査

## ■ 階数による販売価格の差

例) 東京23区における50階以上の新築タワーマンションの平均坪単価(2000年~2004年)

	9階以下の住戸	50階以上の住戸
平均坪単価	127.4万円/坪	221.8万円/坪

約1.7倍 ↑

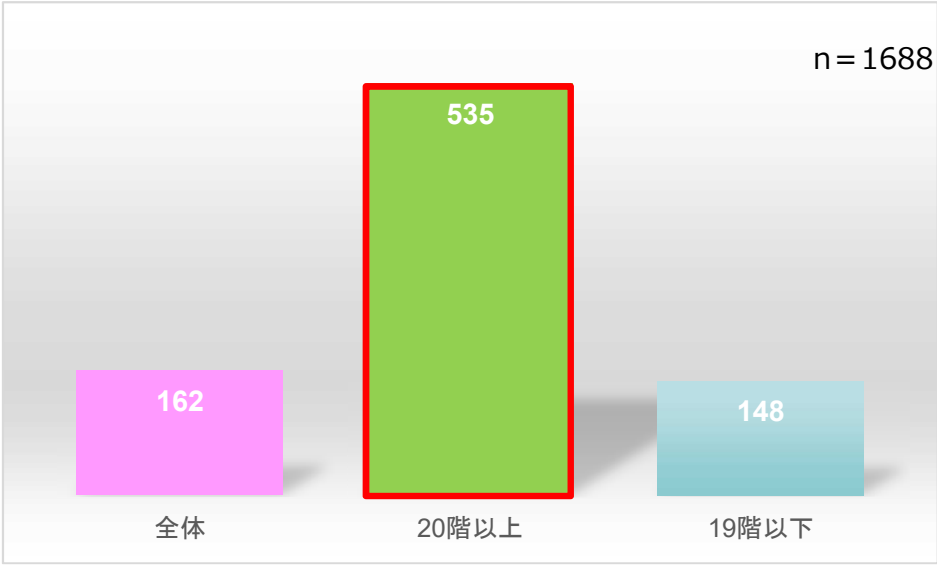
【出典】東京カンテイ「タワーマンションの階数別効用比」

# 管理組合会計における管理費及び修繕積立金の収入状況

- 超高層マンション（20階以上）における管理費収入の平均収入額は、約535万円/月であり、現在の修繕積立金の平均収入額は、約518万円/月となっている。
- 試算によると、超高層マンションにおける管理費及び修繕積立金の1年間の収入額は、約1億3,000万円/年であり、19階以下のマンションの約4倍となる。

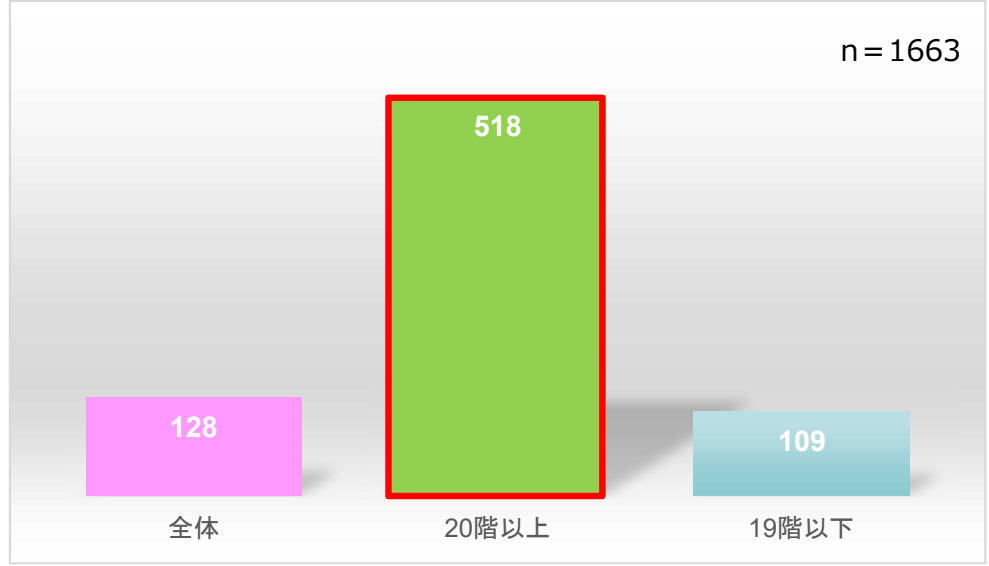
## ■管理費収入（万円/月）

※管理費総収入（使用料・専用使用料からの充当額を含む）の平均値



## ■修繕積立金収入（万円/月）

※現在の修繕積立金総収入（使用料・専用使用料からの充当額を含む）の平均値



【出典】平成30年度マンション総合調査

## ■超高層マンションにおける1年間の収入額（試算）

**約1億3,000万円/年** = 管理費（約6,400万円/年） + 修繕積立金（約6,200万円/年）  
 ※ 19階以下のマンション：約3,100万円/年 = 管理費（約1,800万円/年） + 修繕積立金（約1,300万円/年）

(管理費試算方法) 20階以上：約535万円/月×12ヵ月＝約6,400万円/年  
 19階以下：約149万円/月×12ヵ月＝約1,800万円/年

(修繕積立金試算方法) 20階以上：約518万円/月×12ヵ月＝約6,200万円/年  
 19階以下：約109万円/月×12ヵ月＝約1,300万円/年

# 管理組合における外部専門家の活用状況

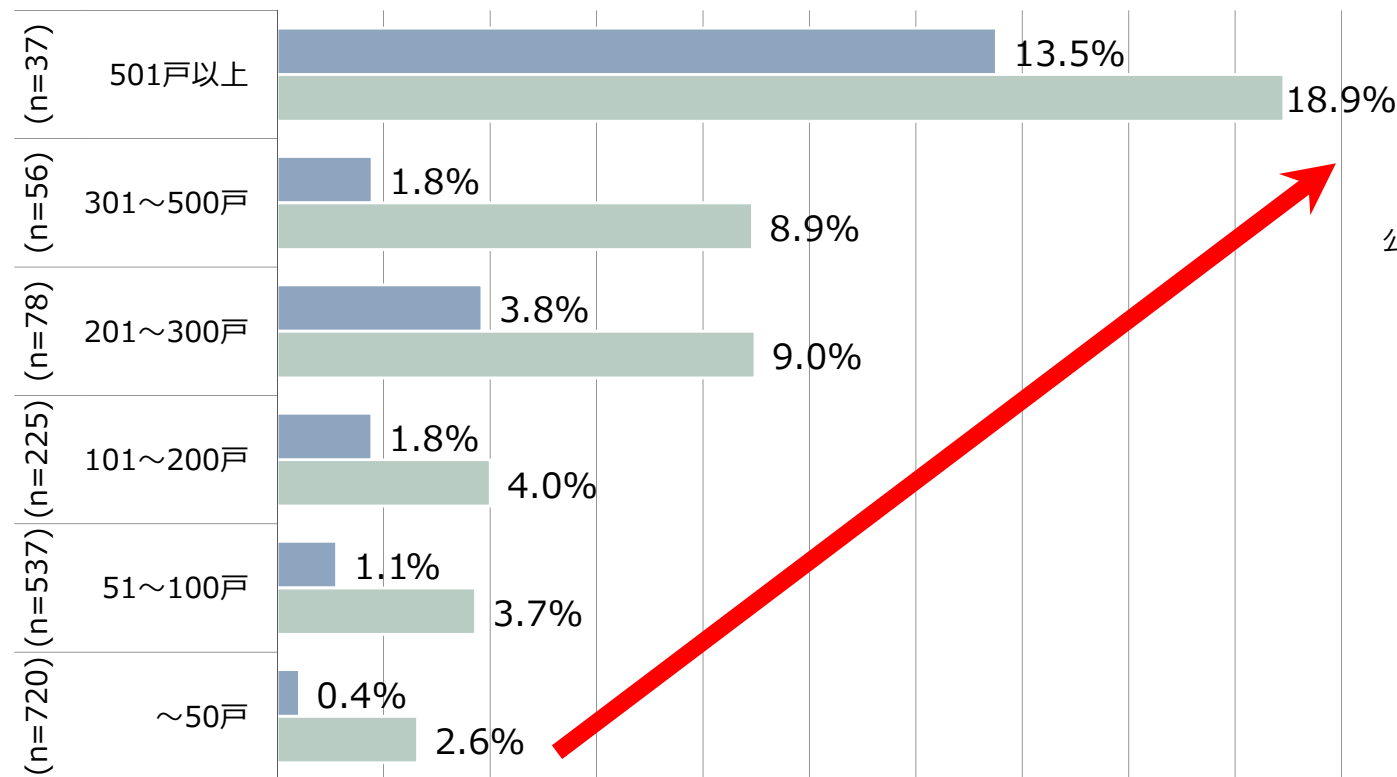
- 戸数規模が大きくなるほど、会計に係る外部専門家（公認会計士・税理士）を活用している組合が増加する傾向がある。
- 超高層マンション（20階以上）と19階以下のマンションを比較すると、超高層マンションの方が会計に係る外部専門家を活用している傾向がある。

## ■外部専門家の活用状況について

< 総戸数規模別の活用状況 >

n = 1688

0% 2% 4% 6% 8% 10% 12% 14% 16% 18% 20%

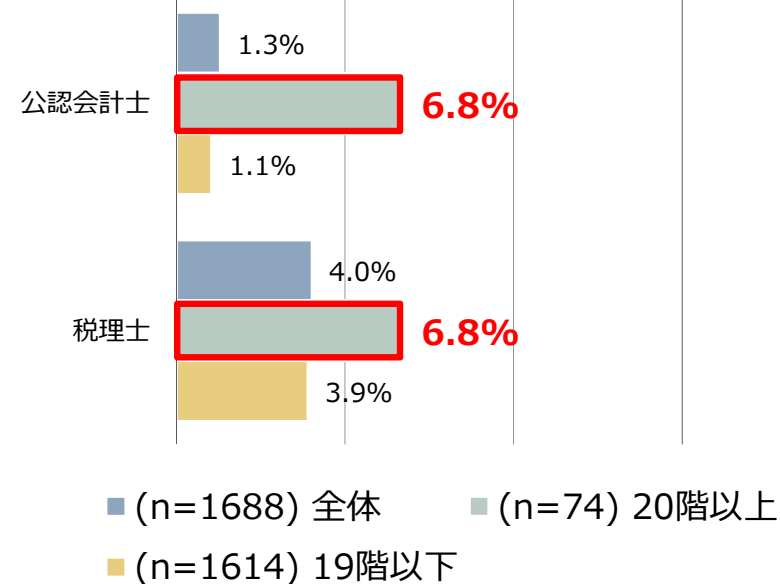


■ 公認会計士 ■ 税理士

< 階数別の活用状況 >

n = 1688

0% 5% 10% 15% 20%



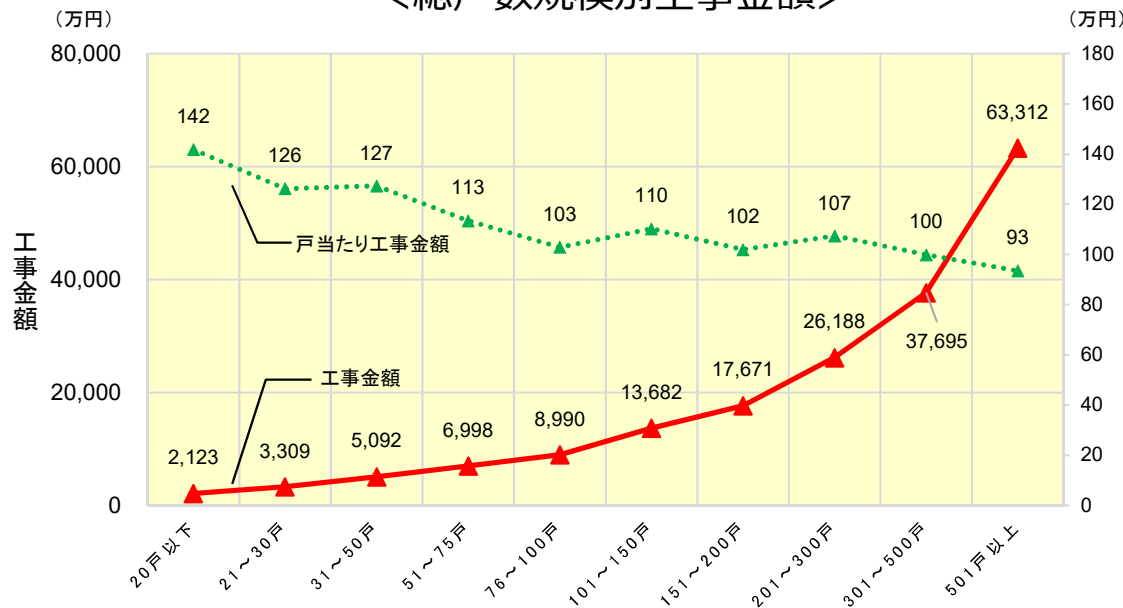
■ (n=1688) 全体 ■ (n=74) 20階以上  
■ (n=1614) 19階以下

【出典】平成30年度マンション総合調査

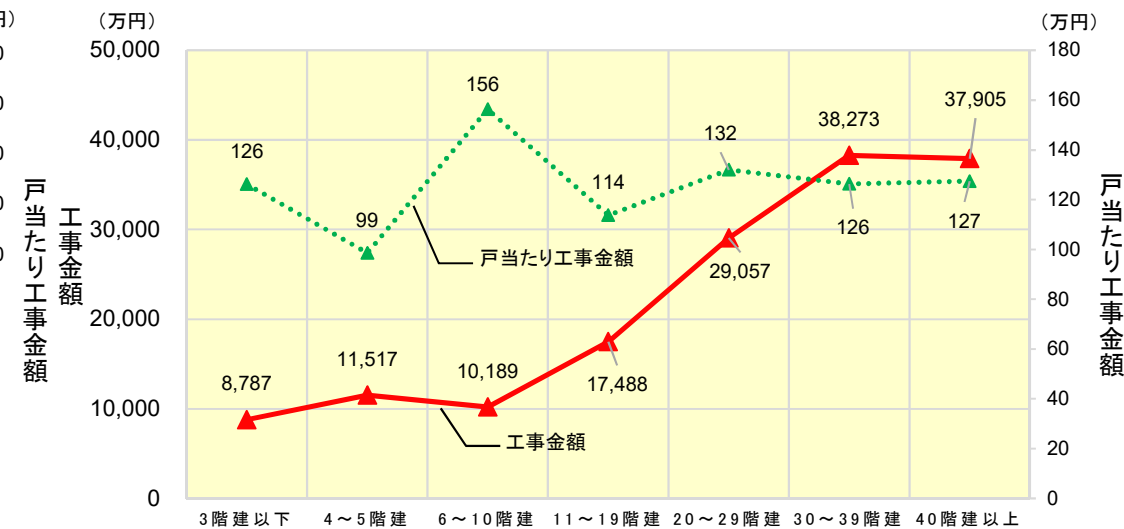
- 大規模修繕工事における工事金額は、戸数が増える・階数が高くなるほど増加する傾向がある。
- 超高層マンションでは、空調などの設備の更新に多額の費用がかかる場合があることが指摘されている。

### ■大規模修繕工事金額

＜総戸数規模別工事金額＞



＜階数別工事金額＞



※共通仮設費、消費税相当額は含まない。  
 ※大規模修繕工事時に実施されない工事の費用は含まれていない。

【出典】令和3年度マンション大規模修繕工事に関する実態調査

## 2. 大規模マンションに特有の事情に応じた対応

### 論 点 案

- 大規模マンションの総会決議において、委任状等による対応が多い現状に対して何らかの対応が必要か。
- また、管理組合の扱う金額の大きさに鑑みて、会計管理に特に配慮すべき点はないか。
- 超高層マンションが長期にわたって建物・設備の機能を維持するために何らかの措置が必要か。

# 3. 管理に関する情報開示

- 不動産物件サイトにおいては、主に「現在の管理費や修繕積立金の金額」や「管理会社名」等が掲載されていることが多い。
- 区分所有者がマンションの購入時において、管理の状況を考慮している割合は低い。
- 購入後のトラブルとして、修繕積立金の値上げによる支払いが告げられておらず、想定していた金額よりも多く支払うなどの事例あり。

## ■ 公開されている主な情報

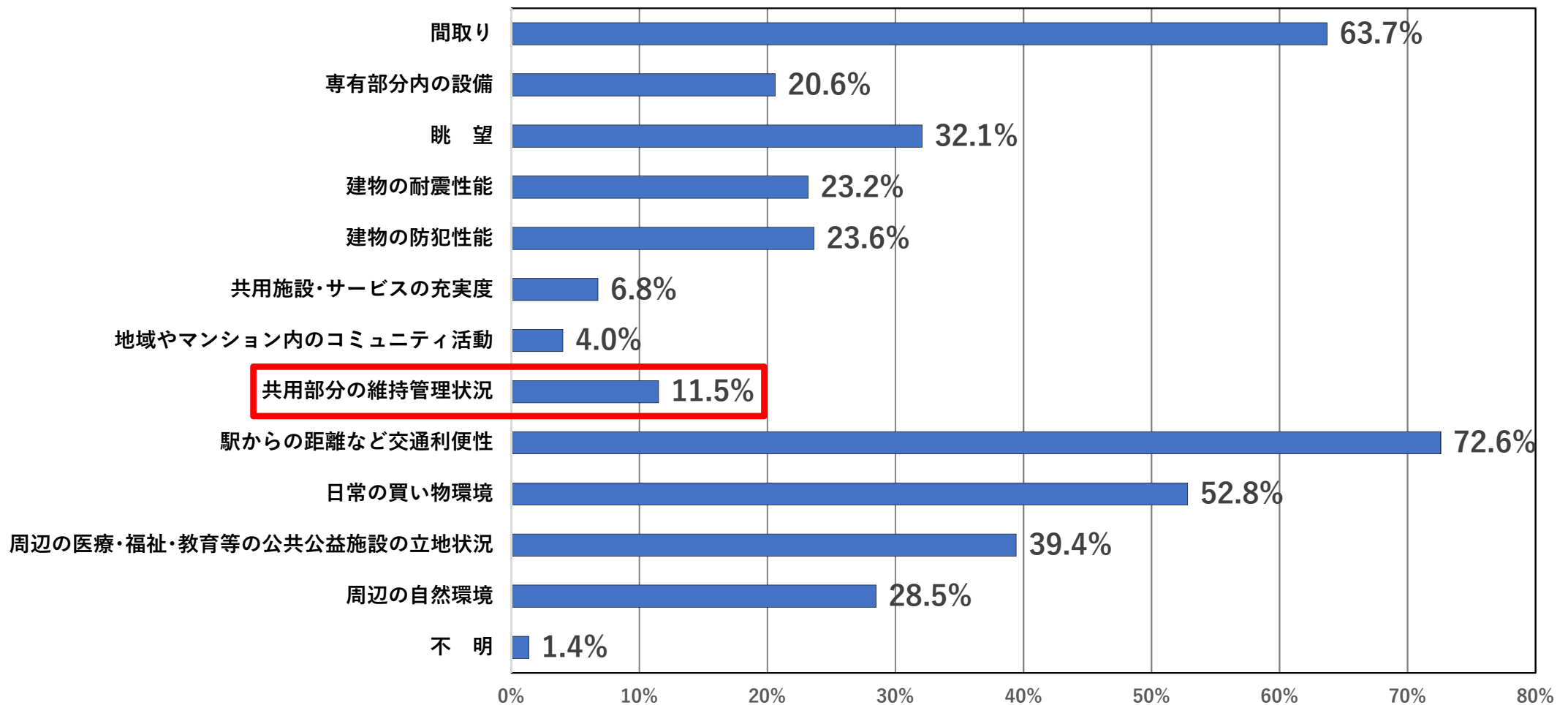
		管理形態 (一部委託等)	管理会社 の名称	管理規約 の有無	現在の 管理費	組合員 名簿 の有無	長期 修繕計画 の有無	長期修繕計画 の見直し状況	現在の 修繕積立金	積立方式	共用部分の 修繕の 実施状況
不動産 物件 サイト	A社	○	—	—	○	—	—	—	○	—	—
	B社	○	○	—	○	—	—	—	○	—	—
	C社	○	—	—	○	—	—	—	○	—	—
神戸市HP ※1		○	—	○	○	○	○	○	○	○	○
みらいネット ※2		○	○	○	○ (年額)	○	○	—	○ (年額)	—	—

※1 神戸市マンション管理の適正化の推進に関する要綱(2022年1月改正)に基づく情報開示  
 ※2 (公財)マンション管理センターが運営するマンションみらいネット

# マンション購入時に考慮した項目

- 区分所有者がマンションの購入時に考慮した項目としては、「間取り」や「駅からの距離など交通利便性」の割合が高く、「共用部分の維持管理状況」を考慮した割合は約1割と低い。

## ■ マンション購入時に考慮した項目



- 取引時における重要事項説明においては、管理費や修繕積立金の月額や、現在積み立てられている修繕積立金の額などが説明事項と規定されている。

### ■ 宅地建物取引業法第35条に基づく重要事項説明(一部抜粋)

#### <管理等に関する事項>

- ・ 共用部分に関する規約の定めがあるときは、その内容(共用部分の範囲、共用部分の持分の割合)
- ・ 現在の当該住戸の**管理費の額**(毎月)と**滞納額**(総額)
- ・ 建物及び敷地の管理を委託しているときは、その委託を受けている者の情報(管理会社の名称、住所等) 等

#### <修繕に関する事項>

- ・ 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)
- ・ 現在の当該住戸の**修繕積立金の額**(毎月)と**滞納額**(総額)
- ・ 現在の管理組合に積み立てられている**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



### 3. 管理に関する情報開示、取引時の活用

#### 論 点 案

- どのようなタイミングでどのような情報の開示が必要と考えられるか。
- 適切な管理が評価されるために、どのような方策が考えられるか。