

マンション法の見直しに向けて

1. マンションの管理・修繕の適正化

①管理不全マンションへの対応

- 地方公共団体の権限強化や専門家団体等によるマンパワーの補完

②管理組合の役員の担い手不足への対応

- 「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」の効果を見極めた上での制度的措置の必要性

③適切な管理の推進

- 管理計画認定制度のあり方

2. マンションの建替え等の円滑化

①多様なニーズに対応した事業手法

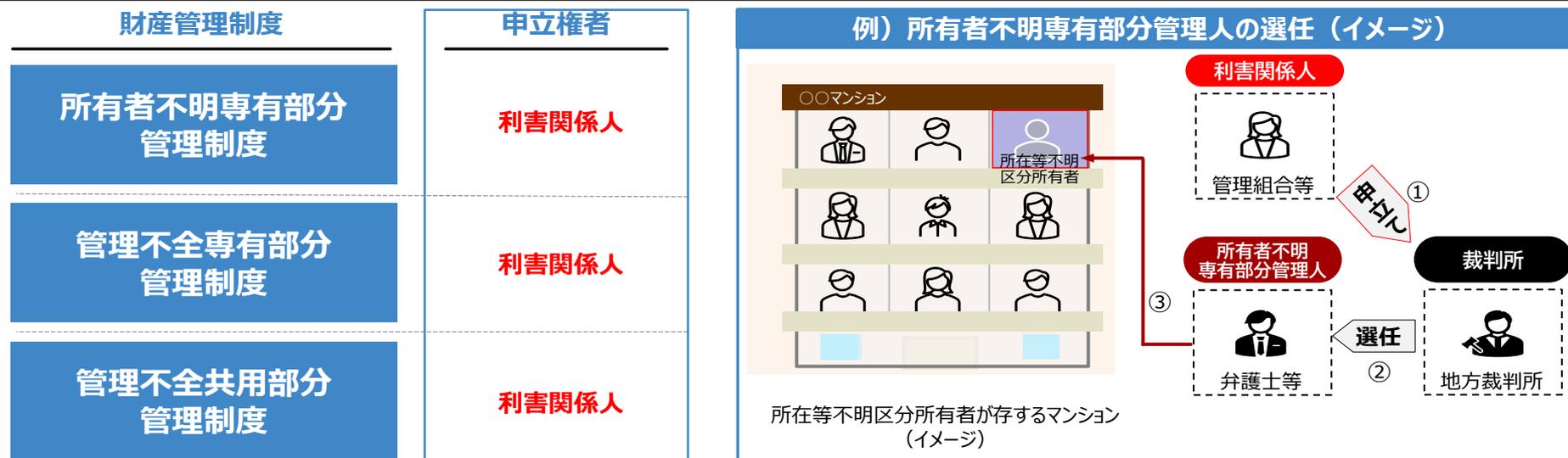
- 区分所有法における新たな仕組みに対応した事業手続きの整備
- 隣接地や借地権マンションの底地の権利者が建替事業に参加しやすい方策

②円滑な建替事業等に向けた環境整備

- 面積基準の引下げや基準の必要性

区分所有法制の見直しにより創設が検討されている財産管理制度とマンション管理適正化法における措置(案)

- 区分所有法制の見直しに関する要綱では、**区分所有建物の管理に特化した、裁判所の関与による財産管理制度**（所有者不明の専有部分、管理不全の専有部分、管理不全の共用部分について、各管理人による管理を命ずる処分）を創設することが予定されている。
- これも踏まえた**地方公共団体の管理不全マンションに対する権限の強化**に向けた方策の1つとして、マンション管理適正化法において、**各財産管理制度について、地方公共団体による申立ての特例を設ける**ことについて検討。



今後の検討の方向性
【各財産管理制度の
申立権者の拡充】

【区分所有法 (要綱)】

- 所有者不明専有部分管理制度を含む財産管理制度について、**申立権者は利害関係人に限られている。**

【検討】

→ たとえば、所有者不明専有部分管理制度について、所有者不明の専有部分の状態が周辺住民に悪影響を及ぼしているなど、公益的な観点から**地方公共団体が所在等不明区分所有者の対策に関与する必要がある場合**、地方公共団体も申立てを行うことができるようにするのが望ましいのではないか。

【マンション管理適正化法の改正 (案)】

- **所有者不明専有部分管理制度を含めた財産管理制度について、個別具体的な利害関係がなくとも、一定の公益目的の観点から、地方公共団体による申立ての特例を設けることを検討。**

- 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している。
- 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：11団体（R5.12末 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
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)	○	○	○
吹田市	2023年7月	○	○	○
大府市	2024年4月	○	○	○
芦屋市	2024年7月（予定）	○	○	○

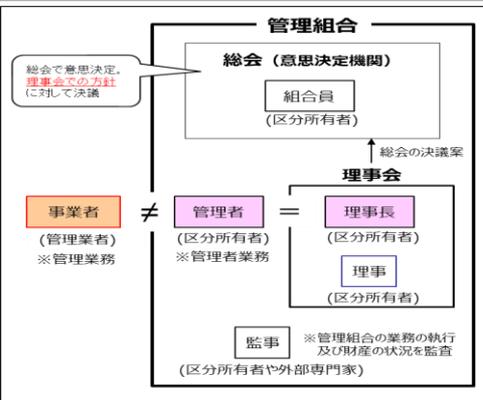
■ 条例化はしていないが届出制度・登録制度を設けている地方公共団体：42団体（R5.6末時点 国土交通省調べ）

マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドラインの概要

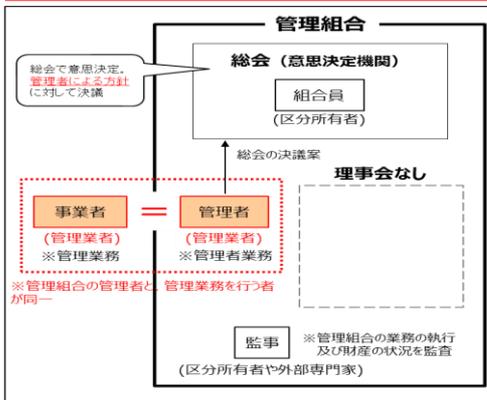
- 「外部専門家の活用ガイドライン（平成29年6月）」を再構成し、令和6年6月、「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」として制定。
- ガイドライン制定のため、令和5年10月から令和6年3月まで、外部専門家等の活用のあり方に関するワーキンググループを開催。マンション管理業者が管理者に就任するケースが見られるようになってきている現状を踏まえ、区分所有者以外の者が管理者に就任する方式について「**外部管理者方式**」（このうち、管理業者が管理者に就任する場合を「管理業者管理者方式」と定義したうえ、外部管理者方式等においても、マンションの**管理の主体は区分所有者から構成される管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

外部管理者方式の概要

一般的な管理組合方式のイメージ（理事会あり）



管理業者が管理者になる方式のイメージ（理事会なしの場合）



現行ガイドラインからの拡充内容

現行ガイドライン

(新設)
現行ガイドラインでは、投資型マンションやリゾートマンションについて念頭においておらず。

外部専門家※を活用する場合における留意事項

※マンション管理士等

(新設)
現行ガイドラインでは、管理業者が自ら管理者に就任するケースを想定しておらず、規定なし

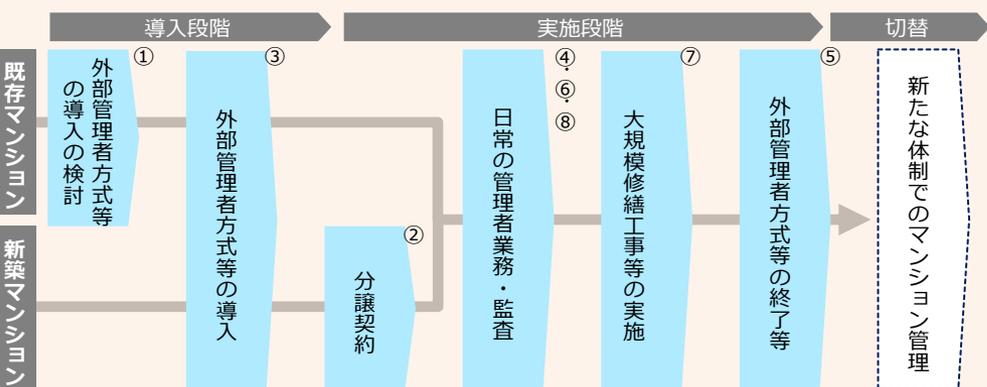
今回の改訂による拡充

第1章
本ガイドラインについて（目的・構成等）
マンションの管理の主体が管理組合であること
投資用マンションやリゾートマンションについても、本ガイドラインが参考となること
等について規定

第2章
外部専門家による外部管理者方式等における留意事項

第3章
マンション管理業者による外部管理者方式（管理業者管理者方式）における留意事項

各段階における論点



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

ガイドライン第3章の概要

論点
No.

① 既存マンションにおいて管理業者管理方式を導入する場合のプロセス

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

論点
No.

⑤ 管理業者が管理者の地位を離れる場合のプロセス

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

② 新築マンションにおいて管理業者管理方式が導入される場合の説明のあり方

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

⑥

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

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

③ 管理組合運営のあり方（管理者権限の範囲等）

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

⑦

⑦ 大規模修繕工事におけるプロセスや区分所有者に対する情報開示のあり方

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

④ 管理業者管理方式における通帳・印鑑の望ましい保管のあり方

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

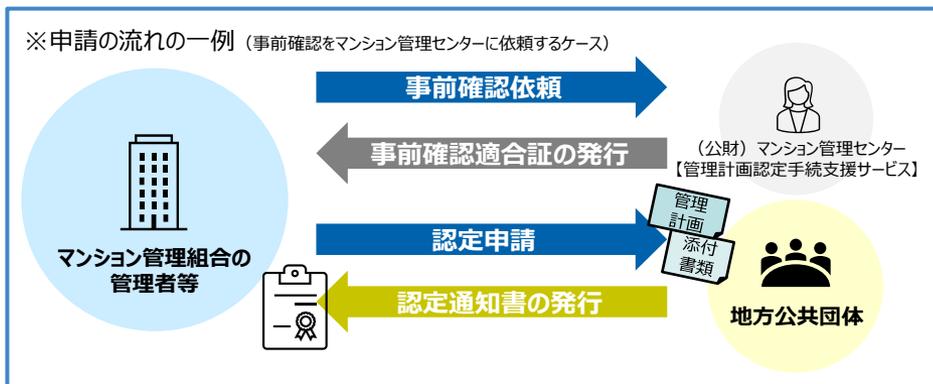
⑧

⑧ 監事の設置と監査のあり方

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

マンションの管理計画認定制度

- ◆ 令和4年4月より、マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体※において、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定が可能となる「管理計画認定制度」が開始。
※市区。町村部は都道府県。
- ◆ 令和6年3月31日時点における認定実績は616件(国土交通省が把握しているもの)。



主な認定基準

- (1) 修繕その他管理の方法
 - ・ 長期修繕計画の計画期間が一定以上あること 等
- (2) 修繕その他の管理に係る資金計画
 - ・ 修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと 等
 - ※ 修繕積立金ガイドラインで示す水準以上
- (3) 管理組合の運営状況
 - ・ 総会を定期的を開催していること 等
- (4) その他
 - ・ 地方公共団体独自の基準に適合していること 等

管理計画認定制度のメリット

- メリット1: マンション管理の適正化**
 - ・ 管理計画認定制度を通じ、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取り組みが推進される
- メリット2: マンション市場における適切な評価**
 - ・ 認定を受けたマンションが市場で高く評価されることが期待される
- メリット3: 認定マンションに関する金融支援**
 - ・ 住宅金融支援機構の【フラット35】及びマンション共用分譲リフォーム融資の金利引下げが実施される
 - ・ 住宅金融支援機構が発行するマンションすまいの債の利率上乗せが実施される
- メリット4: 固定資産税額の減額**
 - ・ 認定を受けたマンションが一定の要件を満たす場合に固定資産税額が減額される

管理計画認定制度のあり方について

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

1. 管理計画認定制度の更なる普及・推進に向けて

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

2. 管理計画認定基準の見直しのあり方

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

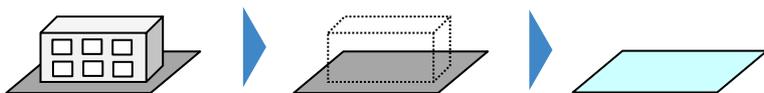
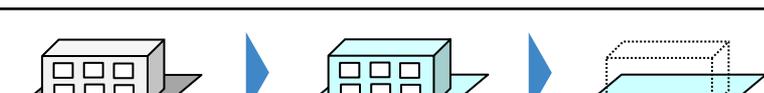
3. 管理計画認定制度の今後の方向性

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

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

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

 売買等による所有者の変更  建替え等による新たな建築物

<p><建物敷地売却></p> <ul style="list-style-type: none"> 区分所有者及び議決権の一定の多数決により、区分所有建物及び敷地利用権を一括して売却することを可能とする制度 	
<p><建物取壊し敷地売却></p> <ul style="list-style-type: none"> 区分所有者及び議決権の一定の多数決により、区分所有建物を取り壊した上で、敷地を売却することを可能とする制度 	
<p><取壊し></p> <ul style="list-style-type: none"> 区分所有者及び議決権の一定の多数決により、区分所有建物の取壊しを可能とする制度 	
<p><再建></p> <ul style="list-style-type: none"> 区分所有建物の全部が滅失した場合には、敷地共有者等の議決権の一定の多数決により、その敷地での区分所有建物の再建を可能とする制度 	
<p><敷地売却></p> <ul style="list-style-type: none"> 区分所有建物の全部が滅失した場合には、敷地共有者等の議決権の一定の多数決により、その敷地の売却を可能とする制度 	
<p><建物更新（一棟リノベーション）></p> <ul style="list-style-type: none"> 区分所有者及び議決権の一定の多数決により、共用部分の変更及び全ての専有部分の更新工事を行う工事 	
<p><（参考）建替え（区分所有法）></p> <ul style="list-style-type: none"> 区分所有者及び議決権の各 4 / 5 以上の決議により、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地に新たに建物を建築する制度 	
<p><（参考）マンション敷地売却（マン建法）></p> <ul style="list-style-type: none"> 特定要除却認定を受けたマンションについて、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の各 4 / 5 以上の決議により、マンション及び敷地を一括して売却し、買受人が除却する制度 	

マンション建替え

検討中の新たな仕組み

区分所有法
(法務省)

建替え決議
(区分所有者及び議決権の 4 / 5 以上の賛成)

新たな決議
(建物敷地売却決議、建物取壊し決議、
建物更新 (一棟リノベーション) 決議等を多数決で可能とする)

マンション建替法
(国土交通省)

建替組合設立 → 行政認可
(建替合意者及び議決権の 3 / 4 以上の賛成)

権利変換計画作成 → 行政認可
(建替組合員及び議決権の 4 / 5 以上の賛成)

建替組合による除却、建替え

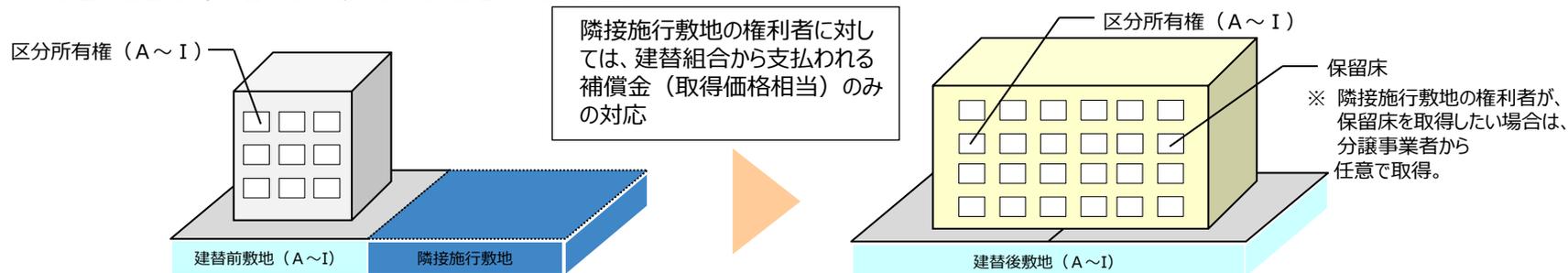
法定化された事業手続きがない
(多数決による「決議」以降の全手続を
全員同意で行う必要)

※ 今後、国土交通省で検討

隣接施行敷地を取り込む建替えに係る検討

- 建築規制のため既存敷地のみでは建替えに際して十分な建物規模を確保することが困難なケースにおいて、隣接する敷地を取り込むことは、建替えの事業性を向上させることから建替えを推進する上で有効な手段となっている。
- 現行のマンション建替円滑化法においては、隣接施行敷地の権利者は、権利変換により権利床を取得することができる仕組みとなっていない。

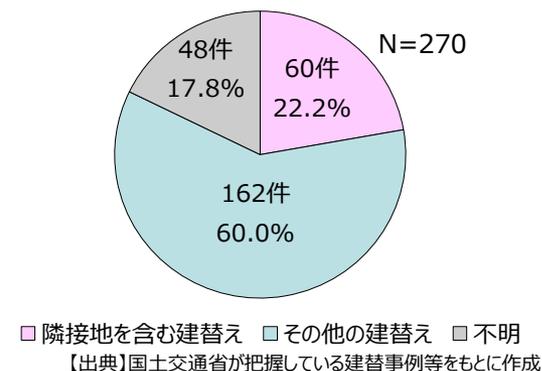
■ マンション建替事業における隣接施行敷地を取り込む建替え



■ 隣接施行敷地を取り込む建替えに関する事業者へのヒアリング

- 隣接施行敷地の権利者は、金銭による補償のみが規定されており、権利変換の仕組みにより保留床を取得することができないなど、建替え事業へ協力するメリットが乏しい。
- 隣接施行敷地を取り込む建替えを行う場合、事業協力者が、建替え決議前に隣接地を取得しておくケースもあるが、この場合、実際に決議が成立するかは不透明な状況で、事業協力者はリスクを負担することとなる。

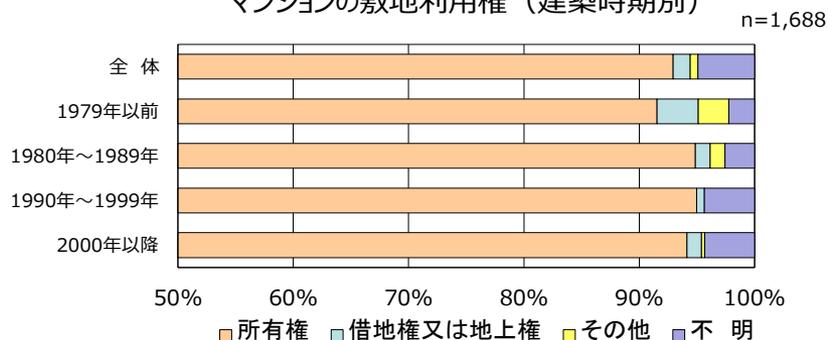
隣接施行敷地を含む建替えの実施状況



借地権マンションの建替えに係る検討

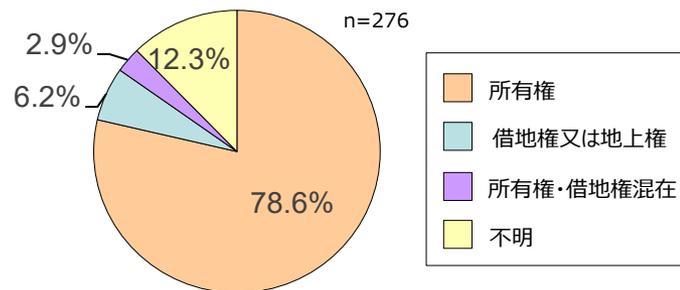
- 1979年以前に建築されたマンションでは、借地権型のものが一定数存在しており、建替え時期を迎えた借地権型マンションの建替えも行われている。
- 借地権型マンションを、建替えを契機に所有権型マンションにすることについて、区分所有者、底地権利者、事業者に一定のニーズがあるものの、現行のマンション建替円滑化法においては、底地の権利者は、建替え事業に参加できる仕組みとなっていない。

マンションの敷地利用権（建築時期別）



【出典】H30年度マンション総合調査

建替えが完了したマンションにおける従前マンションの敷地利用権



※ 隣接地との共同化建替えを行った事例については、それぞれの従前のマンションの敷地利用権をカウント

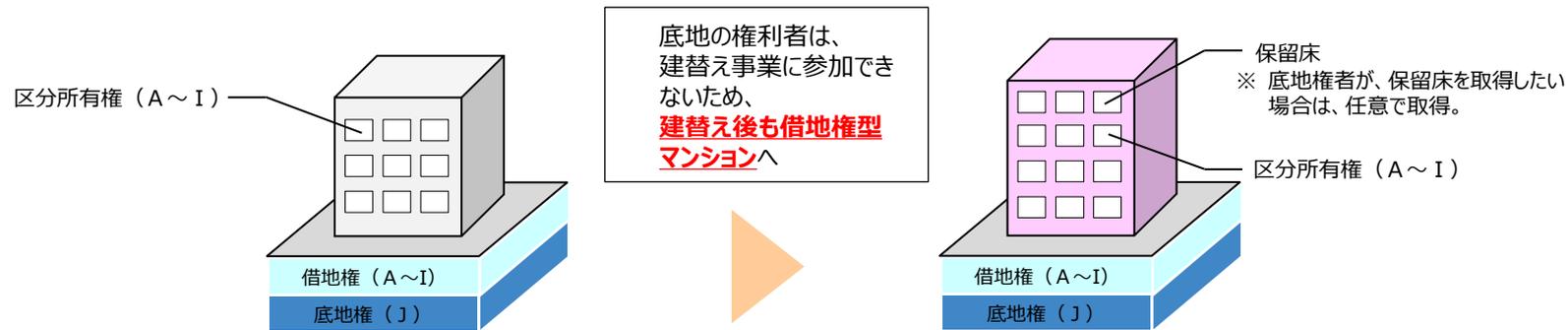
【出典】国土交通省が把握している建替事例等をもとに作成

■ 借地権型マンションの建替えに関する事業者へのヒアリング

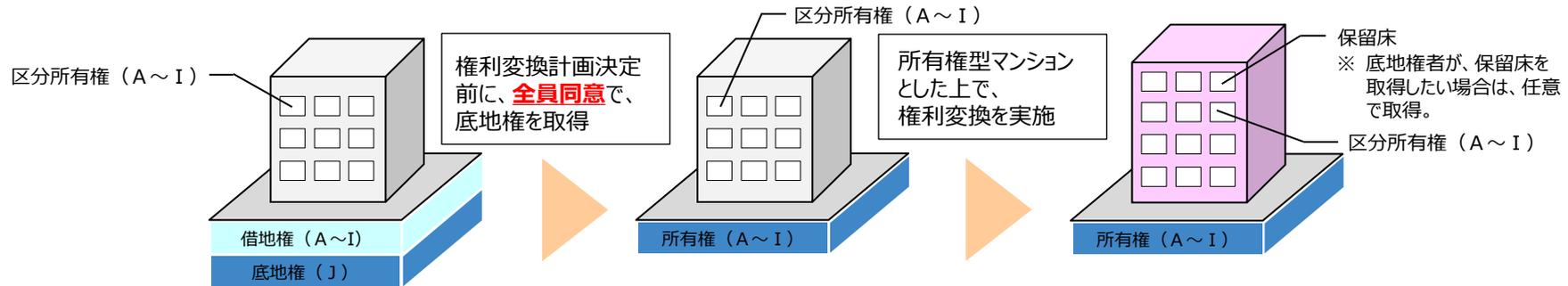
- 建替えを契機に借地権型のマンションを所有権型のマンションとするためには、一般的には、権利変換計画決定前に区分所有者が底地権を全員同意で取得しておく必要があり、手続きが煩雑。
- 底地の権利者は、建替え事業に参加することができないため、権利変換の仕組みにより保留床を取得することができないなど、建替え事業に協力するメリットが乏しい。
- 底地権者が自然人の場合、相続による権利複雑化や、敷地の収益性・処分性の観点から、建替えにあたって底借権を売却したいニーズはある。また、事業協力者としても、保留床は、所有権型マンションとして分譲できることが望ましい。

借地権マンションの建替えに係る検討

■ 現行のマンション建替事業における借地権型マンションの建替え



■ 借地権型マンションを建替えを契機に所有権型マンションにする場合の例

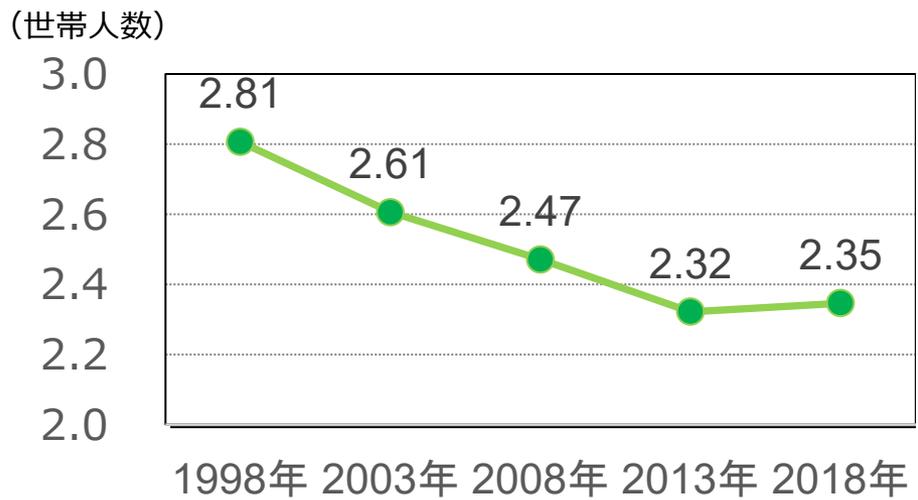


住戸面積基準の見直しについて

■ 建替後の住戸の面積基準と考え方（マンション建替円滑化法施行規則第15条）

面積基準の考え方	マンションの種別	最低面積
<p>○マンション建替円滑化法において、<u>権利変換等の特別な措置を講ずるだけの最低限の公共公益性を担保するための要件として規定。</u></p> <p>○住戸面積基準については、<u>マンションの購入世代である30代後半～40代の平均世帯人数（約4人）などを参考に50㎡と設定。</u></p>	基本	50㎡
	単身者向け住戸	25㎡
	特別の事情によりやむを得ないと地方公共団体が認める住戸	30㎡
	住宅事情の実態により必要があると地方公共団体が認める場合	上記の最低面積以下で都道府県知事等が定める面積以上

■ 共同住宅（持家）における平均世帯人数の推移



【出典】住宅・土地統計調査

