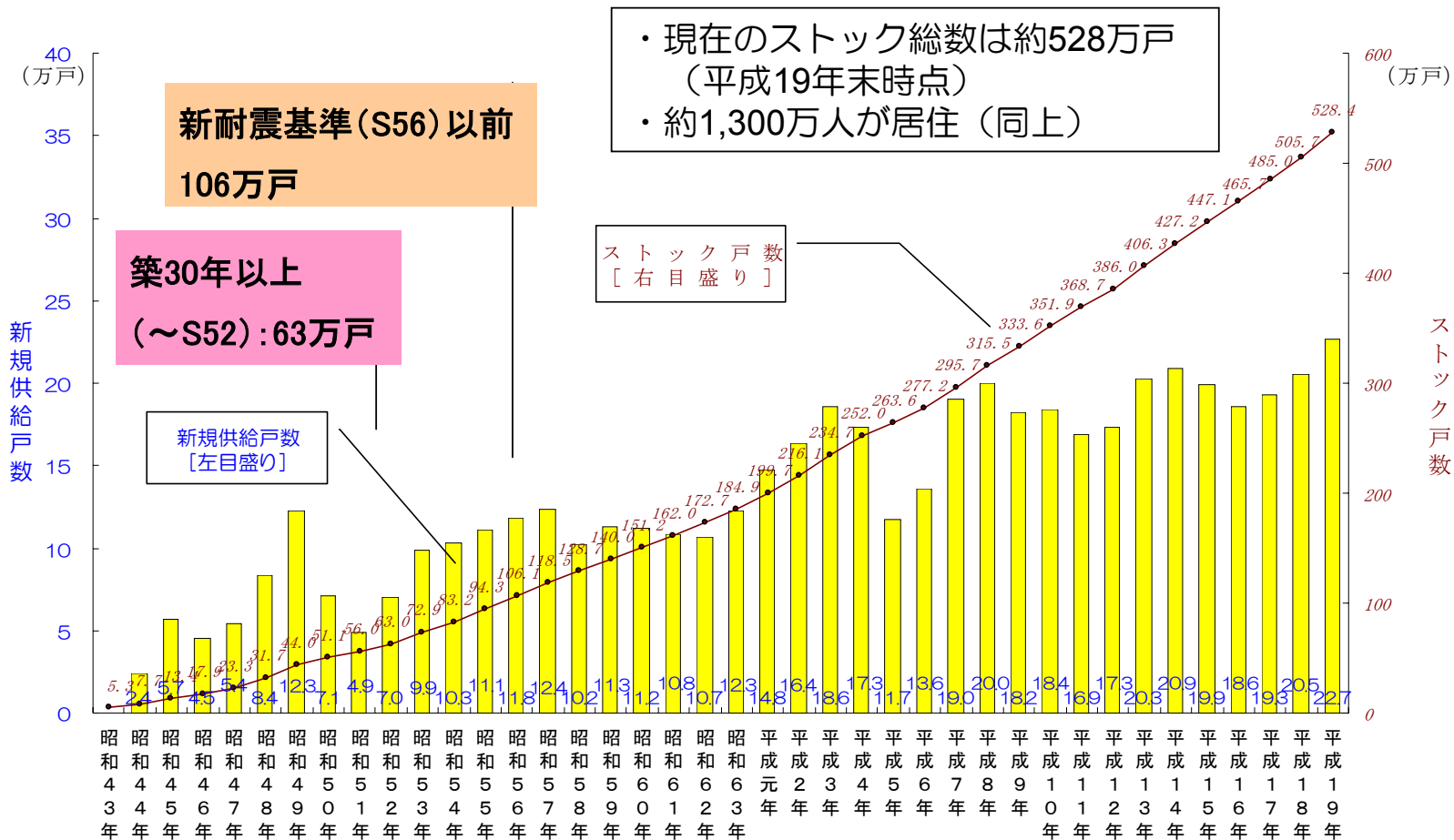


分譲マンション500万戸時代に対応 したマンション政策のあり方について (参考資料)

分譲マンションのストック数（平成19年末・推計）



マンションに関する法令等

建築 販売

居住 管理

建替え

建築基準法等

宅建業法

マンション管理適正化法

(平成13年8月施行)

- ・ 国、地方公共団体の支援
- ・ マンション管理士
- ・ マンション管理業者
- ・ 設計図書の引き渡し など

マンション管理適正化指針

マンション 建替円滑化法

(平成14年12月施行)

- ・ 建替組合
- ・ 権利変換

建替円滑化指針

区分所有法 (昭和38年4月施行)

- ・ 区分所有建物に係る権利義務関係
 - ・ 区分所有者の団体の基本ルール (集会、規約、管理者)
- * 建て替え決議 (4/5以上) も

マンション標準管理規約
(管理規約のひな形)

マンション管理適正化法の施行状況

○マンション管理士登録数

... 15, 661人 (H19年度末)

- ・マンション管理士の法定講習・・マンション管理士は5年ごとに、国土交通大臣の登録を受けた者（「登録講習機関」）が行う講習を受けなければならない。昨年度から登録講習機関により法定講習を実施している。

○マンション管理業者登録数

... 2, 374者 (H19年度末)

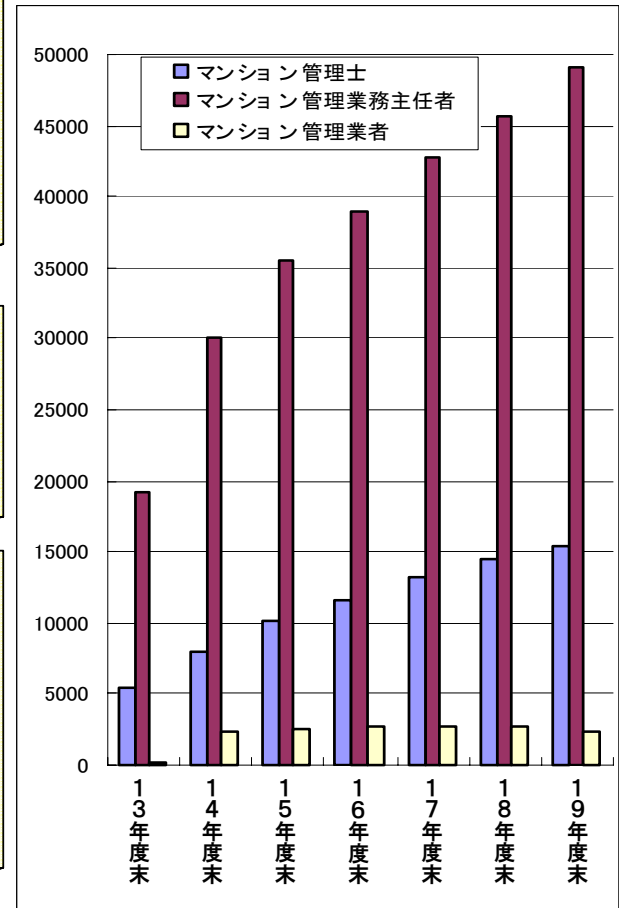
○マンション管理業務主任者登録数

... 49, 174人 (H19年度末)

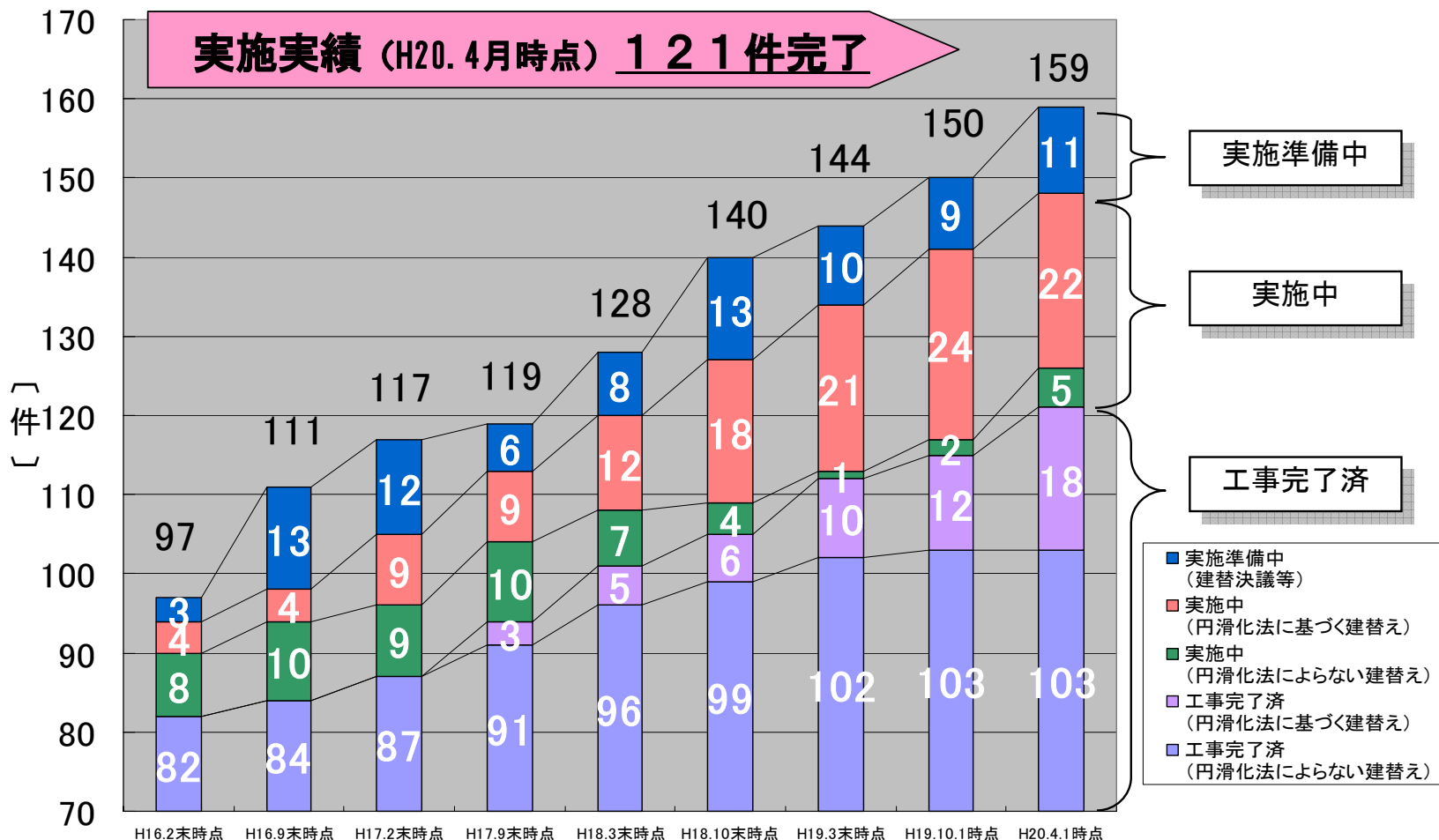
○マンション管理適正化推進センター

- ・受付相談数... 9, 026件 (H19年度)
- ・基礎セミナー ... 全国59回、約4, 300人受講
- 主なテーマ... 個人情報の取扱いについて、デジタル放送設備について等

マンション管理士等の登録数推移



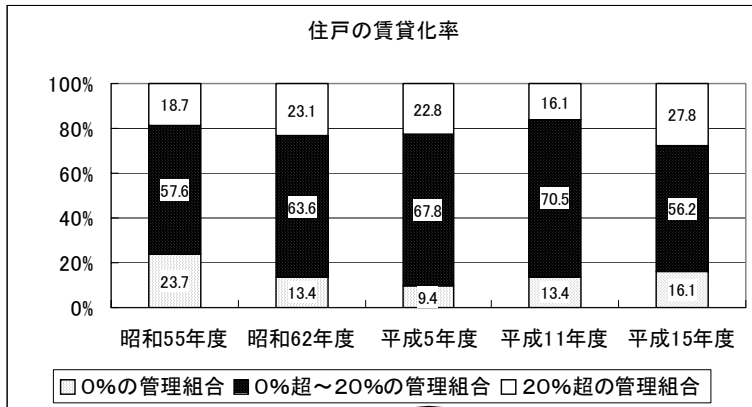
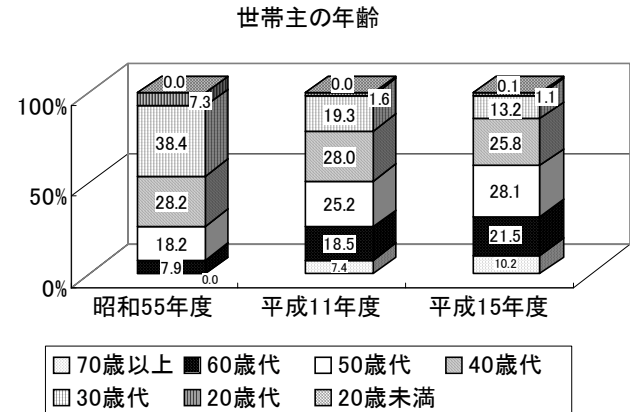
マンション建替え事業の実施状況



マンション管理の現状

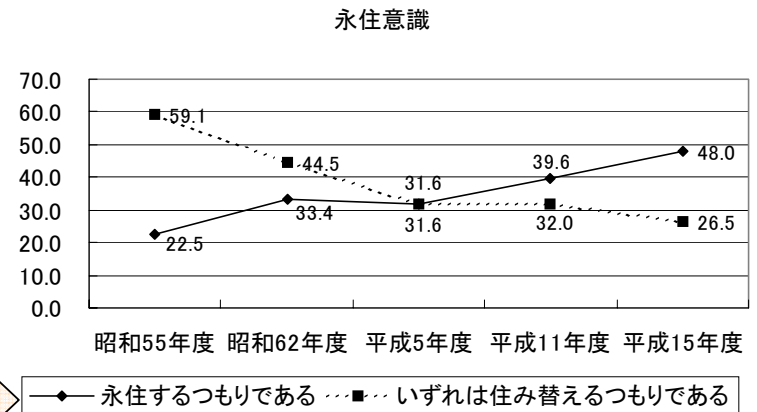
マンション居住の動向...高齢化、賃貸化、永住化

世帯主の年齢層は高齢化傾向

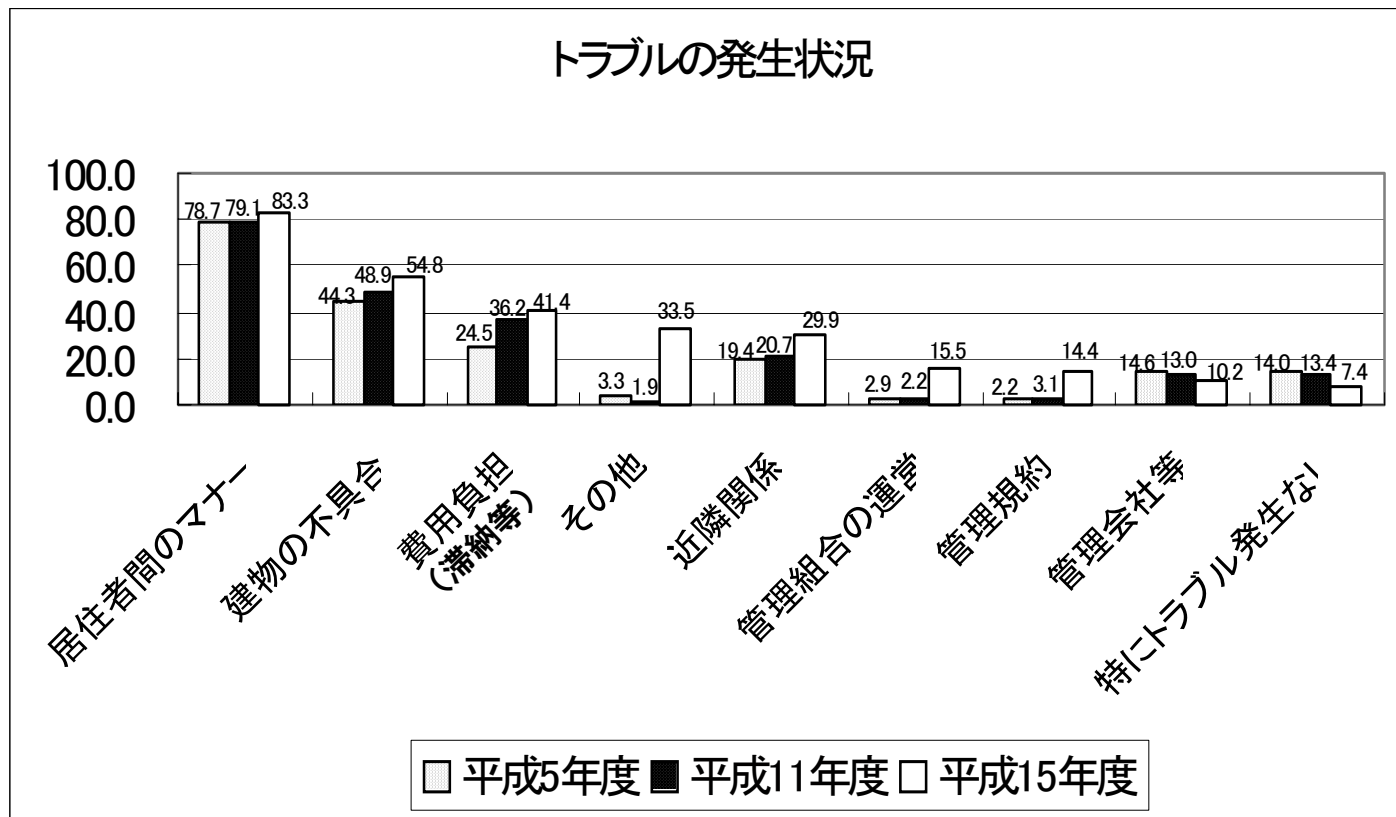


賃貸化率の高いマンションの増加

永住意識の高まり

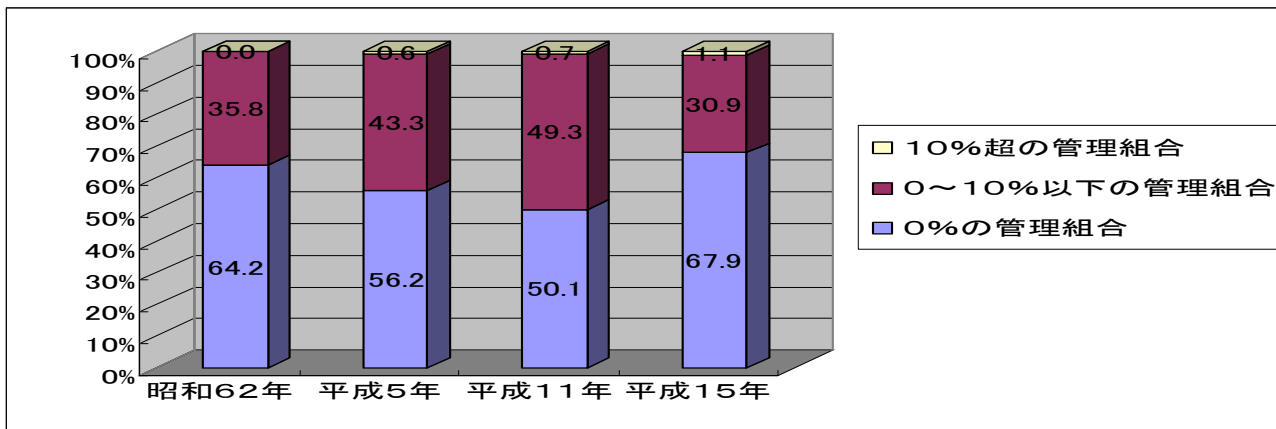


マンション管理の動向...トラブルの発生状況

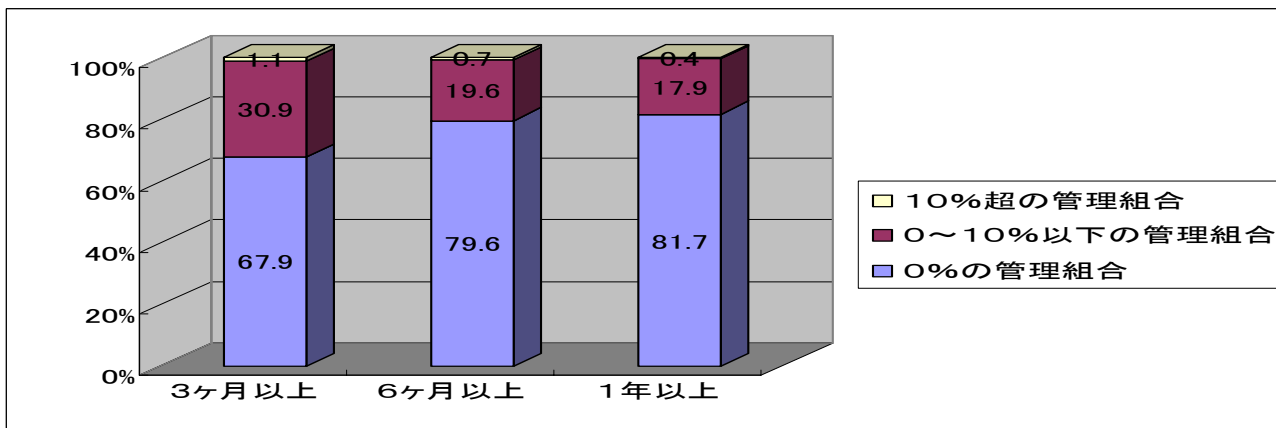


管理費等の滞納状況

・3ヶ月以上の滞納戸数割合

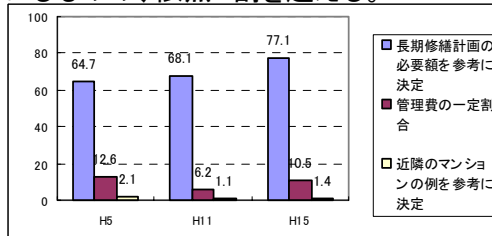


・滞納期間別の滞納戸数割合(平成15年総合調査)



長期修繕計画・修繕積立金の状況

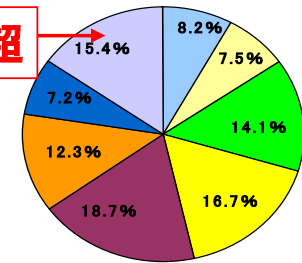
●修繕積立金の額の設定に際して、長期修繕計画に基づかないものの割合は減少しているものの、依然2割を超える。



また、長期修繕計画に基づき設定されているものも、その根拠たる計画が適切なものか検証する術はない。

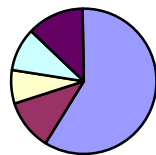
14,000円超

修繕積立金の額



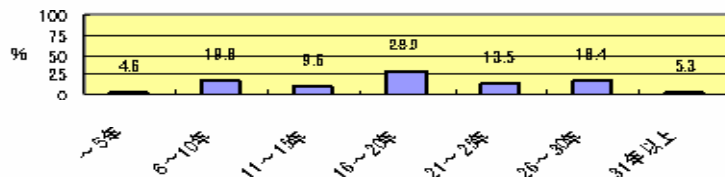
平均：9,066円

●修繕積立金のみで大規模修繕を行う管理組合は、6割に満たない。



- 修繕積立金のみ
- 積立金と一時徴収金
- 積立金と借入金
- 資金計画は未定
- 工事の予定なし

長期修繕計画期間



見直し時期	モデルA (70戸・9階・EV1基 ・2段駐車場40台 ・平置30台・ 見直し前 13,000円)	モデルB (30戸・4階・EVなし・ 平置駐車場15台・ 見直し前 11,000円)
築0～4年	13,585	11,257
築5～9年	16,445	14,888
築10～19年	17,515	14,338
築20年以上	17,446	14,467

※毎月13,000円(モデルA) 11,000円(モデルB)を積み立ててきた場合の見直し後の必要額であり、現在修繕積立金額が低い場合は、見直し後はこの金額よりも更に高額となる。

注) マンション管理センターの修繕積立金システムによる概算値。
単位：円/月・戸

老朽マンションストックの現状

老朽マンションは、住戸面積が狭く、耐震性が低い、エレベーターがないなど構造や設備が不十分なものも多い。空き住戸の増加、賃貸化の進行や、居住者の高齢化などの問題を抱えている。

	昭和45年以前	昭和61年以降
住戸面積50㎡未満の割合	35%	19%
空き家率2割以上の住棟	20%	13%
借家世帯の比率2割以上の住棟	34%	18%
高齢者(60歳以上)のみの世帯の割合	36%	14%
中層(4、5階)住棟のエレベーター設置率	4%	57%

(平成10年住宅・土地統計調査より国土交通省再集計)

「長期にわたり使用可能な質の高い住宅を整備・普及させていくための方策について」【抜粋】 (平成20年2月22日社会資本整備審議会答申)

Ⅲ 長期にわたり使用可能な質の高い住宅を整備・普及させていくために講ずべき方策

2. 維持管理段階における施策

(3) 住宅の管理体制の整備

質の高い住宅を長期にわたり使用するには、設計、建設の段階から必要な維持管理に関する計画を立てるとともに、住宅を適切に管理していく体制を整備する必要がある。

特にマンションについては、その総ストックは約505万戸、約1,300万人が居住していると推計され、そのうち、建築後30年以上となるものは平成23年末には100万戸を超えると見られているなど、老朽化したマンションが今後急増していくと見込まれている。一つの建物を多くの人が区分して所有するマンションでは、各区分所有者等の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観を持った区分所有者の意思決定の難しさ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなど多くの課題を有しており、増築、改修、建替えを進めるための調整は容易ではない。このため、管理体制の整備がますます重要になっている。

そのため、マンションについては、適切な維持管理や計画的な修繕を促進するため、現行の管理組合方式に加え、区分所有者以外の第三者を管理者とすることや、信託を活用するなどして、専門的な知識・経験を有する者が責任を持って維持管理する仕組みを検討することが必要である。

また、第三者が長期修繕計画の作成の支援等を行う仕組みや大規模修繕等を円滑に行う仕組みも構築すべきである。

住生活基本計画（全国計画）抜粋

（平成18年9月19日閣議決定）

目標	指標	基本的な施策
	<p>1 良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継</p> <p>② 住宅の合理的で適正な管理等</p> <p>住宅の合理的で適正な管理等を通じ、良質な住宅ストックを将来世代へ承継することを目指す。</p>	<p>[住宅を長く大切に使う社会の実現]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 【2.4%(平11～15平均)→5%(平27)】 ・ <u>25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合</u> 【20%(平15)→50%(平27)】