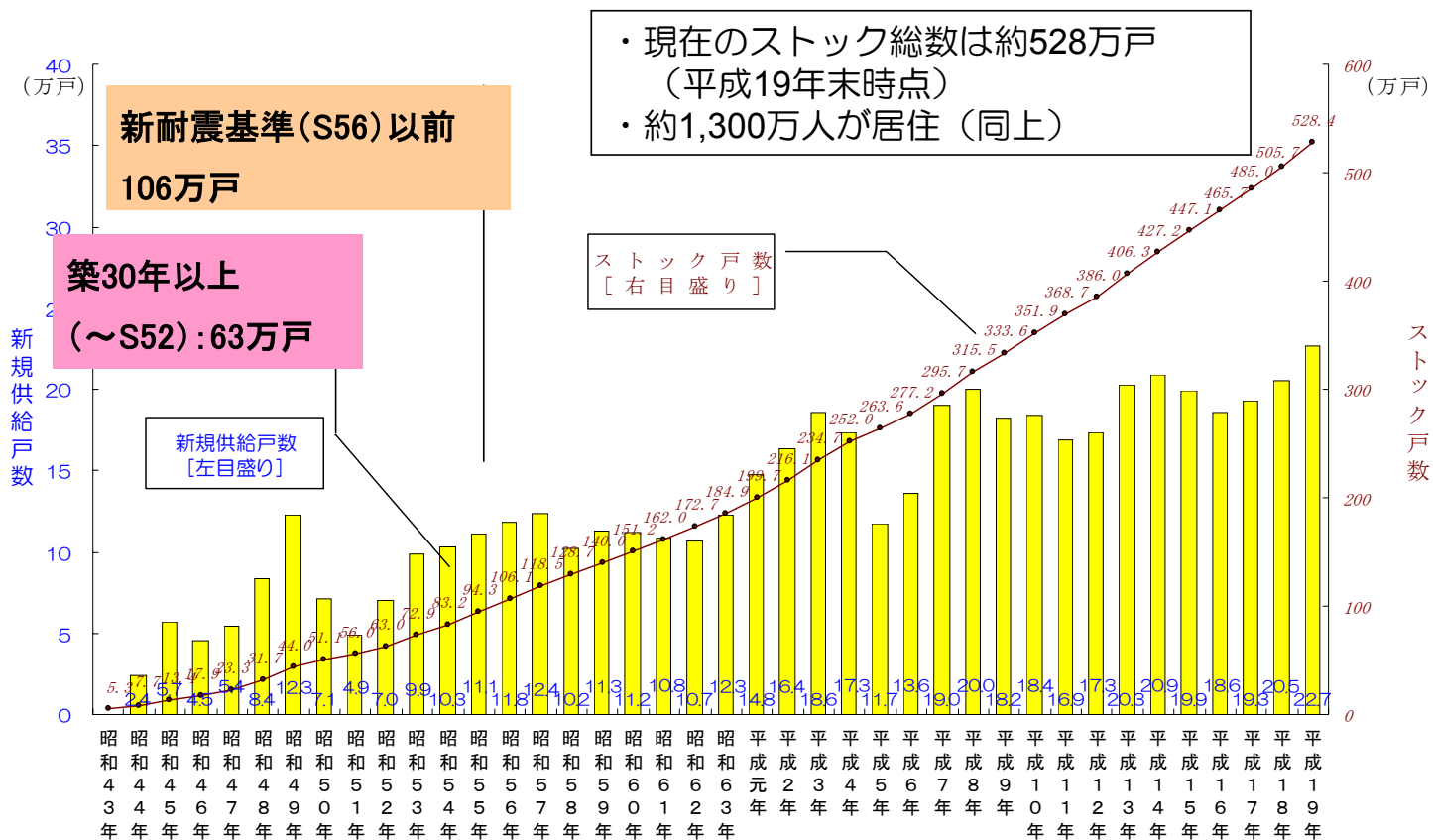


マンション政策の現状について

1. マンションの現状

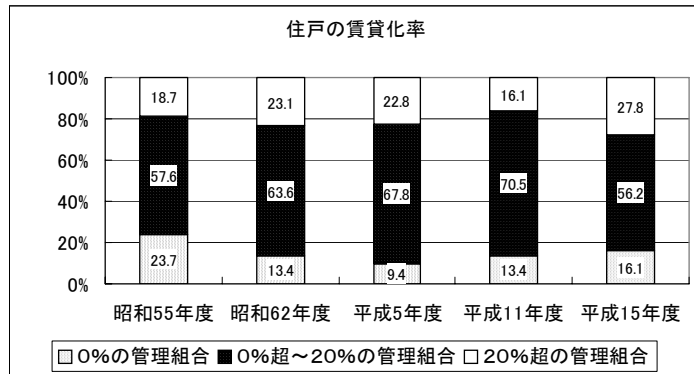
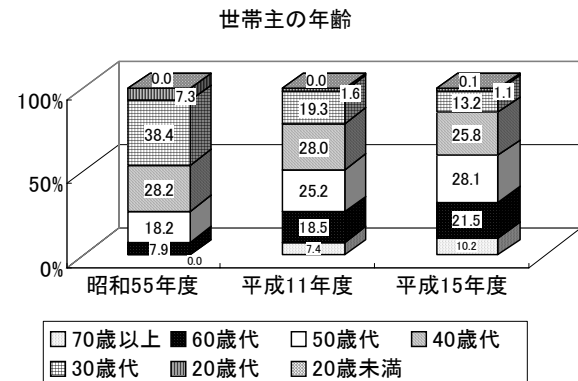
分譲マンションのストック数（平成19年末・推計）



マンション管理の現状

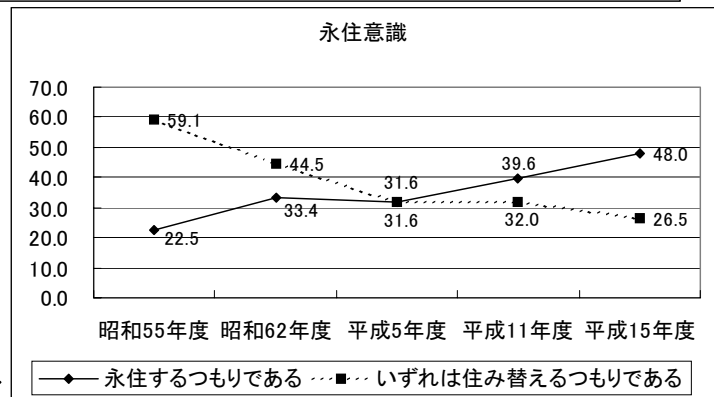
マンション居住の動向①...高齡化、賃貸化、永住化

世帯主の年齢層は高齡化傾向



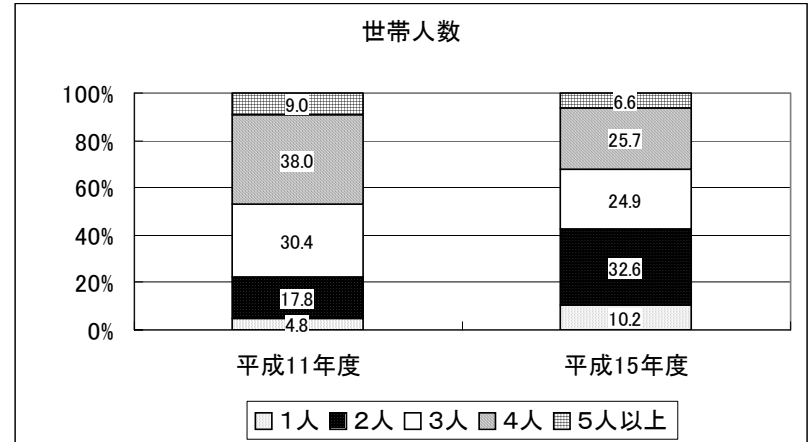
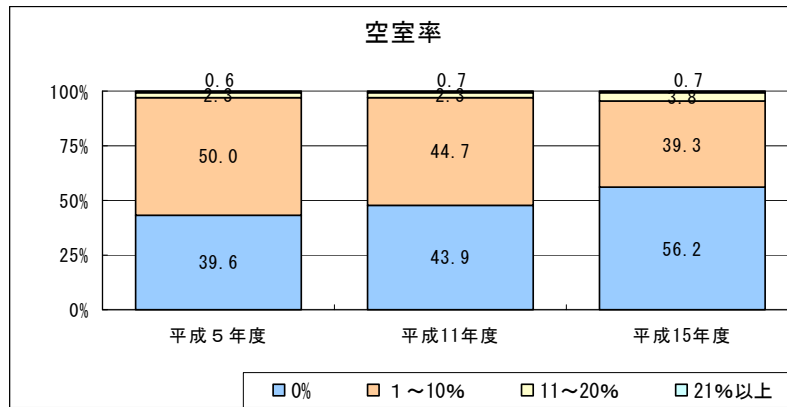
賃貸化率の高いマンションの増加

永住意識の高まり



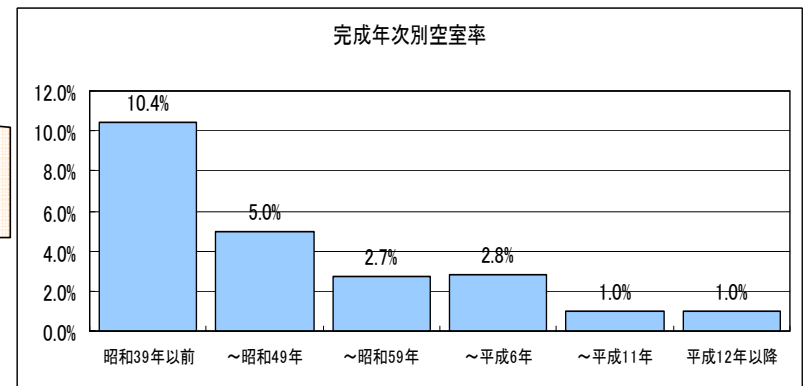
マンション居住の動向②...世帯人数、空室率

世帯人数は減少化傾向



空室率の低いマンションと
高いマンションに二極化

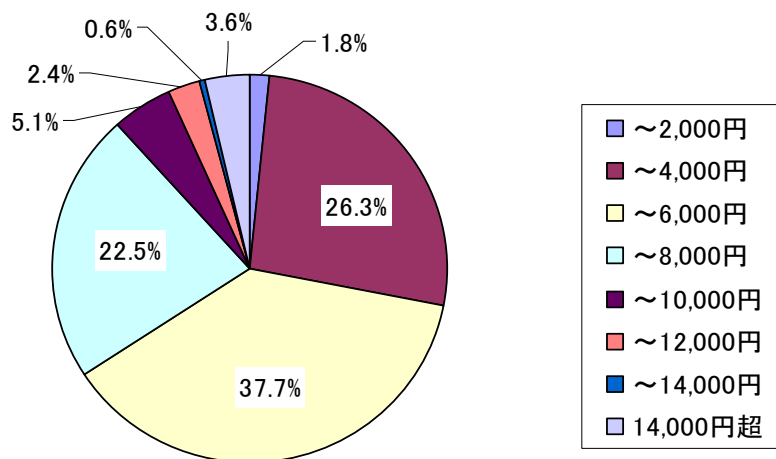
完成年次により空室率が増加傾向



(H15マンション総合調査より)

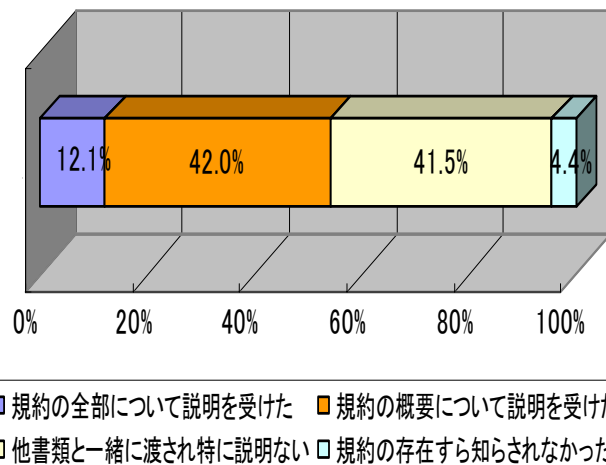
マンション居住動向③...管理規約

分譲時の修繕積立金の額



(H19住宅市場動向調査より)

購入時の分譲会社からの管理規約に対する説明

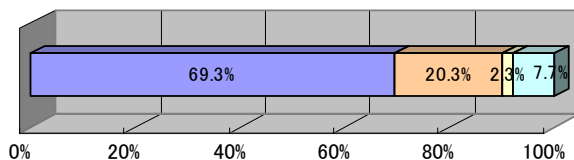


(H15マンション総合調査より)

高齢化・賃貸化等の中でマンションの管理の適正化をより一層推進していく必要があるのではないか。

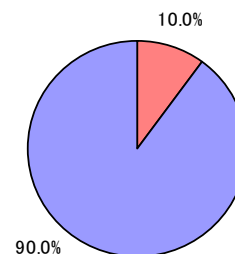
マンション管理の動向①...管理組合

管理業務の実施方法



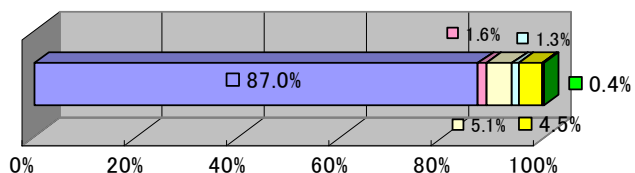
- 管理事務の全てを管理業者に委託
- 管理事務の一部を管理業者に委託
- 管理事務の一部を管理業者以外の者に委託
- 管理組合が自主管理を実施

管理組合の法人化



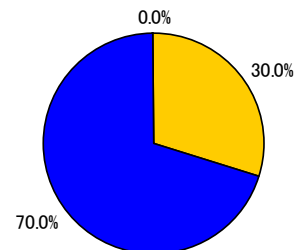
- 管理組合法人である
- 管理組合法人でない

管理規約で定められた管理者



- 理事長
- 理事長以外の区分所有者
- マンション管理業者又は分譲業者
- 管理組合法人のためいない
- 管理者については明記されていない
- その他

管理組合法人化の予定

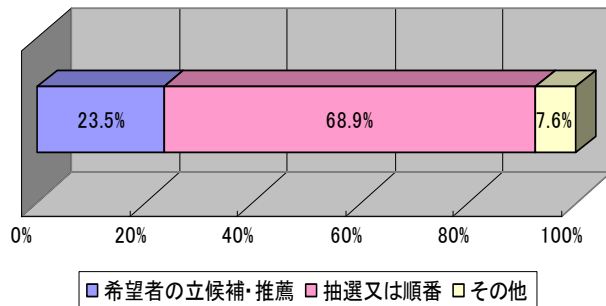


- 予定がある
- 検討したい
- 予定はない

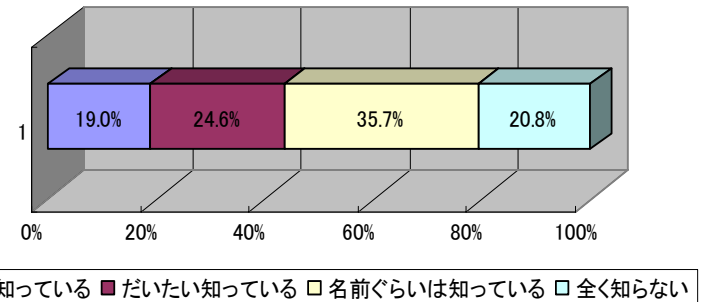
(H15 マンション総合調査より)

マンション管理の動向②...管理組合

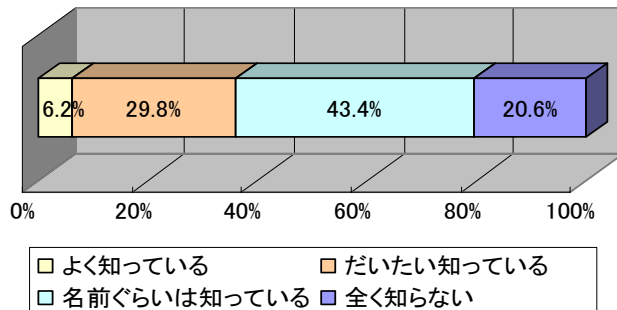
役員の選任方法



マンション管理士の認知状況



区分所有法の認知状況



マンションの管理者をめぐる制度及び現状

1. マンションの管理に関する制度

I. 区分所有法上の規定

マンションの管理は区分所有者の団体の私的自治によりなされるのが原則

- ①区分所有建物にあっては、その建物並びに敷地及び付属施設の管理を行うことを目的とする団体が区分所有者全員によって当然に構成されることとなっており、集会を開き、規約を定め、管理を行うことができる。
- ②しかし、管理行為を区分所有者全員で共同して行うことは困難であることが多いため、一定の範囲の管理行為については一部の区分所有者に権限を与えて管理を行うことが一般的。

管理者となるための要件

- ①自然人でも法人でもよいとされている。（管理組合法人を除く。）
- ②この場合、規約に別段の定めがない限り、区分所有者及び議決権の過半数で選任。
- ③区分所有者が管理者になるのが一般的。ただし、区分所有者以外の第三者が管理者となることを禁じる規定は区分所有法上ない。（したがって、マンション管理士やマンション管理業者も選任可）

ただし

管理者になるための資格等の客観的な要件は規定されていない。

II. マンション管理適正化法

マンションの管理の適正化を推進するため制定（平成12年成立、平成13年施行）

- ①国土交通大臣による、管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針の制定
- ②マンション管理士の創設等

マンション管理業を営む者に対する登録等を規定

マンション管理業者に対して、登録義務、再委託禁止、財産分離管理義務、悪質業者に対する業務停止命令又は登録取消し等

2. マンションの管理の課題

Ⅲ. 今後、高齢化、賃貸化等の進行や無関心の増加等を原因とする管理組合の活動停滞、管理上生じる専門的事項への対応力不足等により、区分所有者のみではマンションを適正に維持管理していくことが困難となることも予測される。

○区分所有法を活用し、区分所有者以外の第三者（専門的な知識・経験を有する者）を管理者に選任して管理を任せる方式の検討

【メリット】

①責任の明確化、②管理水準の向上、③区分所有者の負担軽減

【デメリット】（管理者たる第三者に大きな権能が集中するため）

①チェック機能が十分に働かなくなる危険性がある、②区分所有法には管理者の資格要件や業務へのチェック規定がないため、区分所有者が無関心のまま安易に導入されるのは危険、③管理組合の金銭等財産を扱うため、利益相反的立場で着服、流用等が行われる可能性、過度の保存行為等により浪費の可能性、④組合財産と管理者の固有財産との分別管理に問題が生じる可能性

具体の相談事例

【事例①】第三者である管理者が管理を適切に行わないため解任のための集会を開催したいが、集会の招集に必要な区分所有者の5分の1の署名を集めるため区分所有者名簿の閲覧を求めたところ、開示しない。

【事例②】投資型の物件（ワンルームマンション）で、総会に区分所有者が出席しないため決議ができず、外壁その他の大規模修繕工事を管理者単独で決められず工事が遅延する。同様に管理規約の改正を提言しても規約が改正できない。

第三者に一括管理させるためには

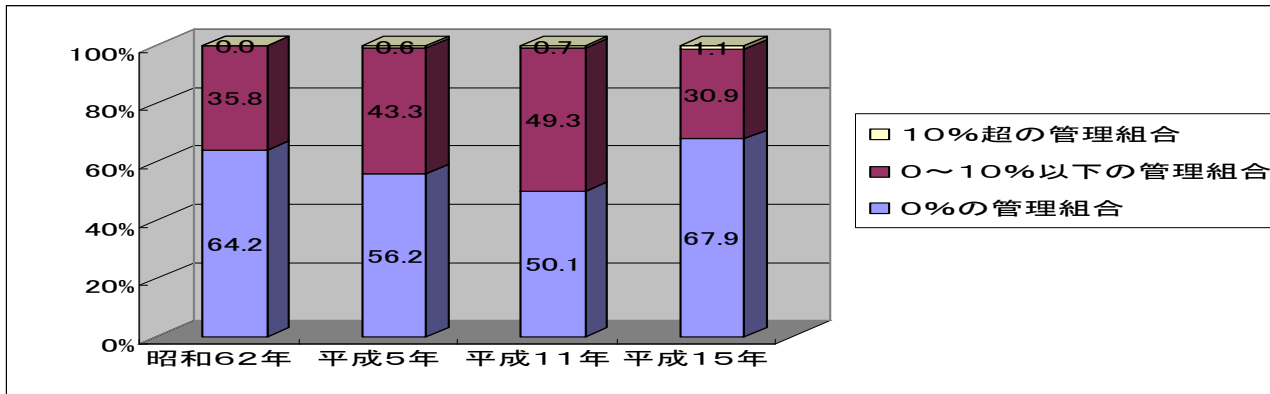
① 集会（区分所有者）や第三者等によるチェック機能が必要ではないか

② 管理者の適格性担保（資格要件）が必要ではないか

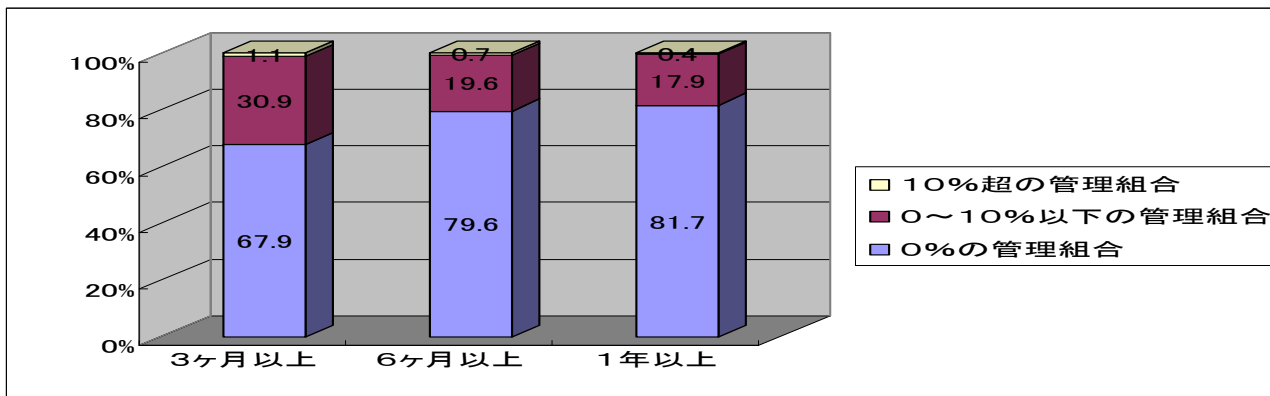
③（利益相反の禁止、財産分別の厳格化等）管理者に対する行為規制が必要ではないか

マンション管理の動向③...管理費の滞納状況

・3ヶ月以上の滞納戸数割合



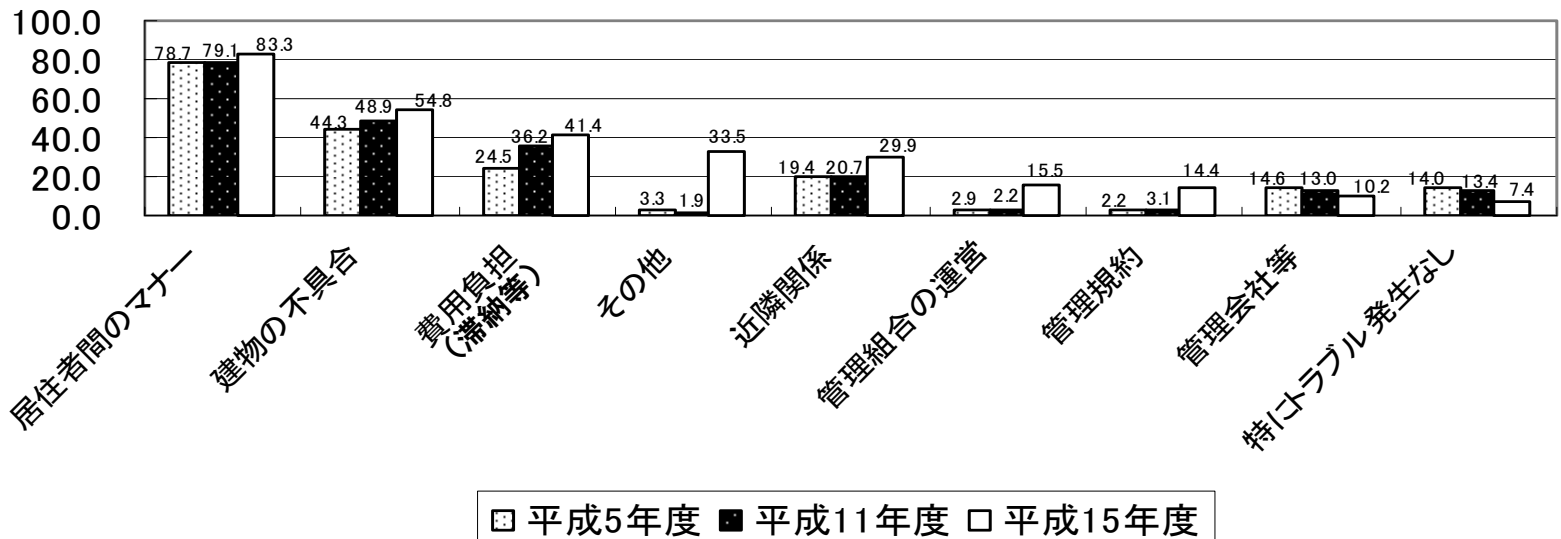
・滞納期間別の滞納戸数割合(平成15年総合調査)



(H15マンション総合調査より)

マンション管理の動向④...トラブルの発生状況

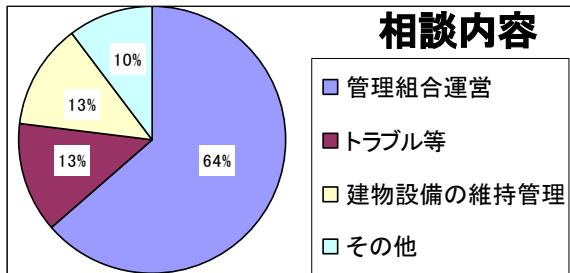
トラブルの発生状況



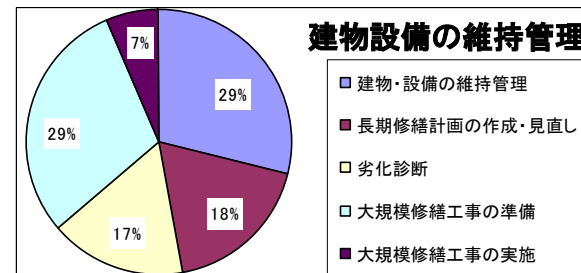
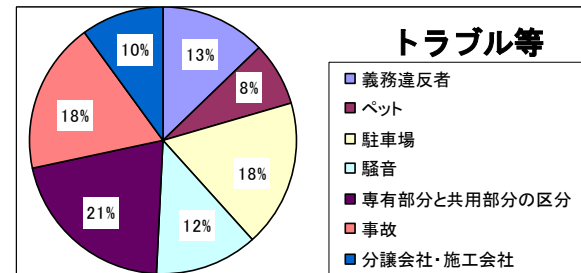
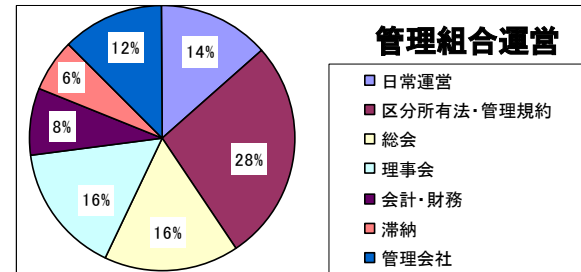
(H15マンション総合調査より)

マンションの管理をめぐるトラブルを円滑に解決する環境整備が必要なのではないか。

マンション管理の動向⑤...マンション管理適正化推進センター相談内容

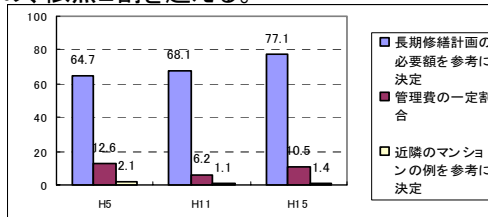


- ### ○相談内容の例
- ・組合員名簿や入居者名簿の取扱いと個人情報保護法の関係
 - ・賃貸化・高齢化に伴う役員の資格や理事会への代理出席に関する事
 - ・管理費等の区分経理や余剰金の振替えに関する事
 - ・専有部分の目的外使用や転用に関するトラブル
 - ・ペット飼育禁止を規約で定めているマンションでの、ペット飼育に関するトラブル
 - ・専有部分と共用部分の区分(排水管等)に関するもの
 - ・修繕工事発注時の業者選定方法に関するトラブル
 - ・建替え決議の議決数、建替え後の管理規約に関する事



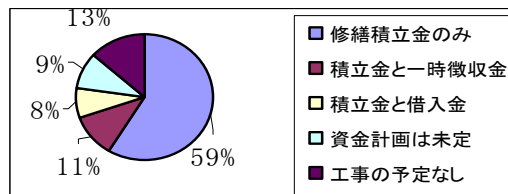
長期修繕計画・修繕積立金関係①

●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。

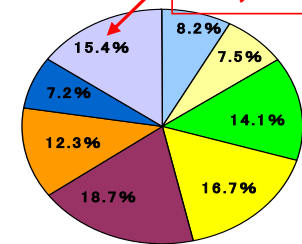


また、長期修繕計画に基づき設定されているものも、その根拠たる計画が適切なものか検証する術はない。

●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。



修繕積立金の額 **14,000円超**



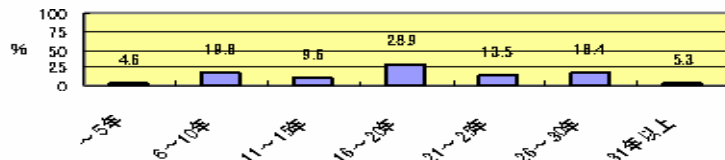
平均：9,066円

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

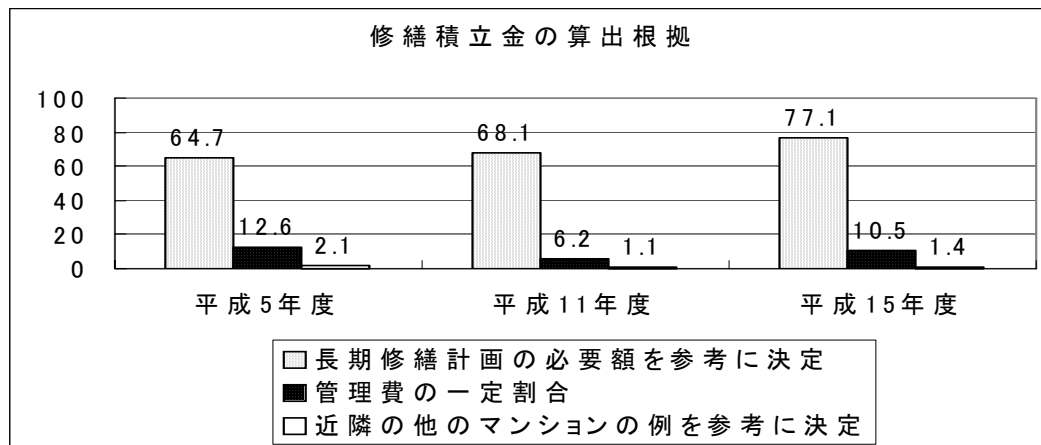
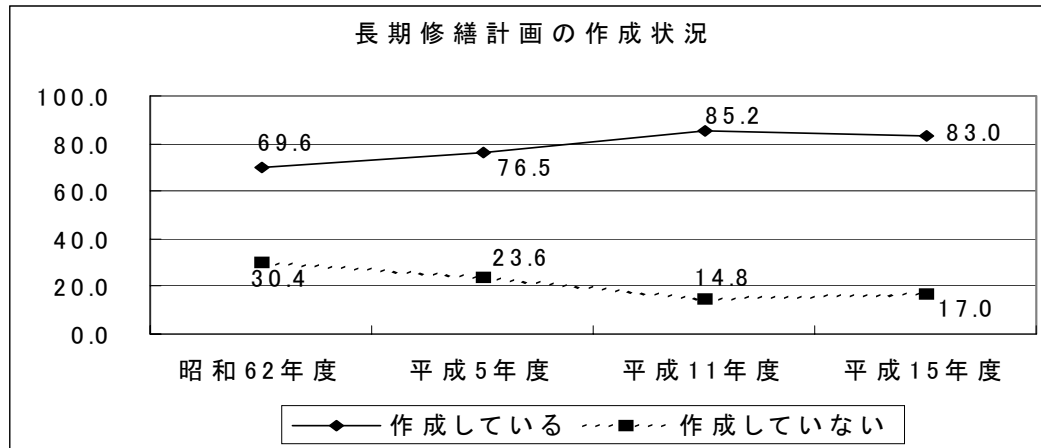
長期修繕計画期間



(H15マンション総合調査より)

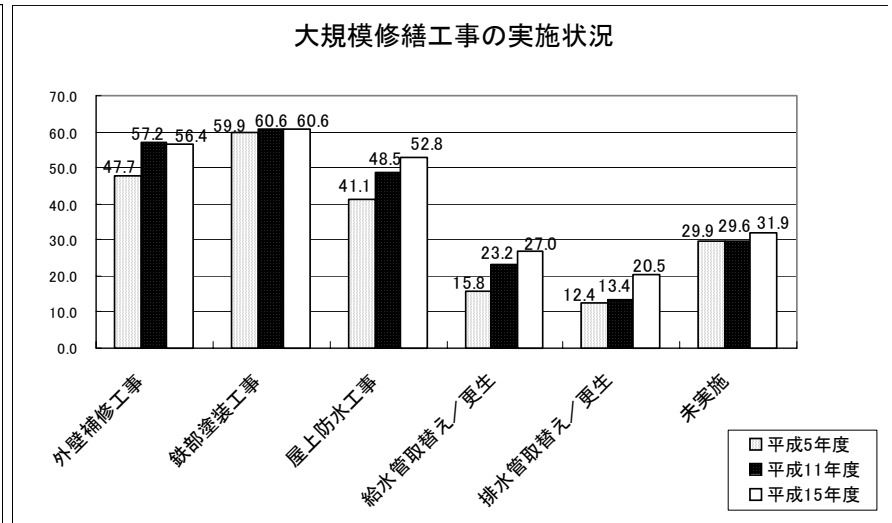
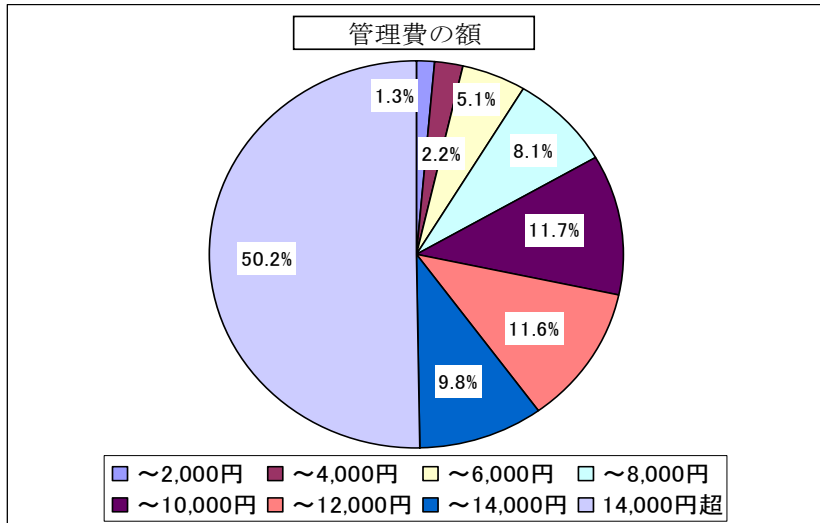
(マンション管理標準指針よ)

長期修繕計画・修繕積立金関係②



(H15マンション総合調査より)

長期修繕計画・修繕積立金関係③

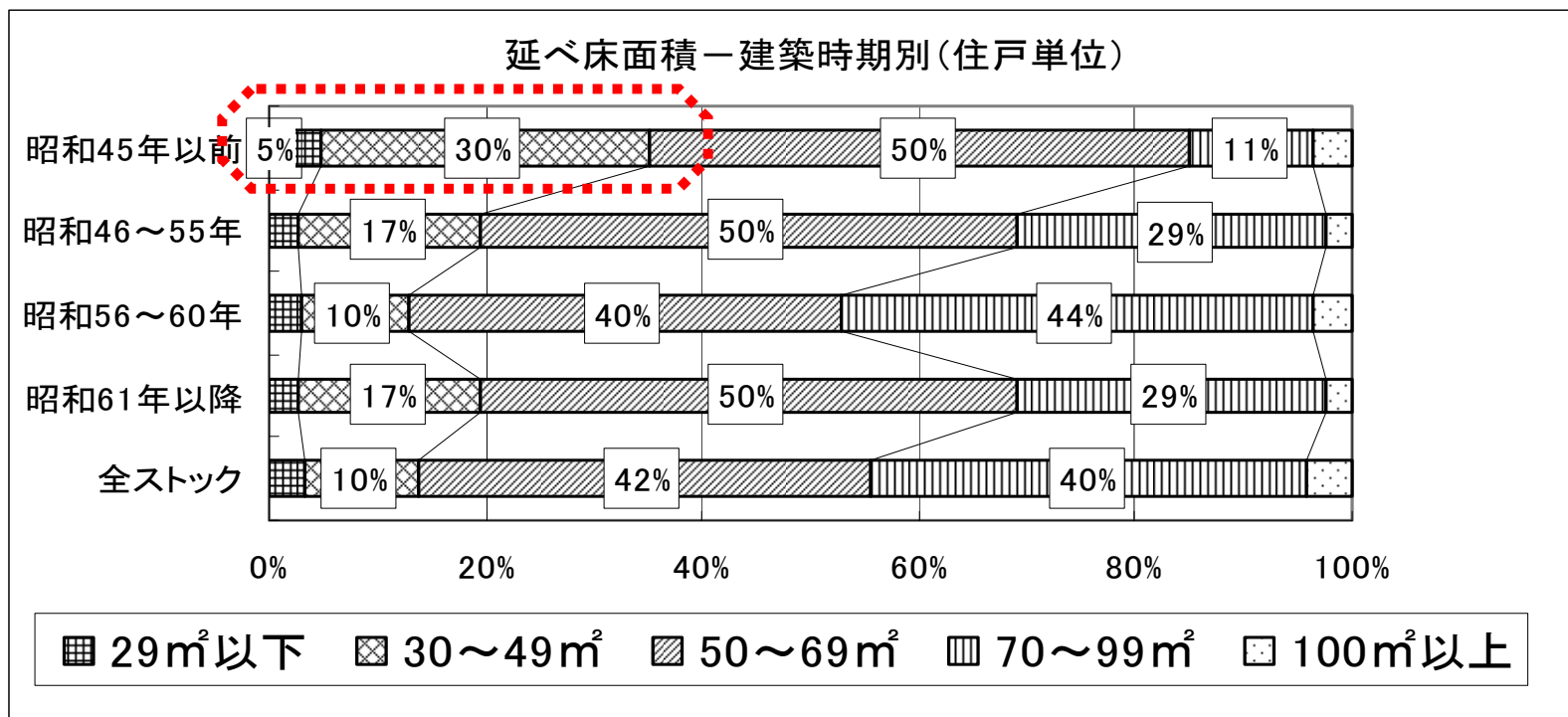


(H15マンション総合調査より)

適切な長期修繕計画の策定とこれに基づく修繕積立金による積立てを、一層普及させていく必要があるのではないか。

狭隘な住戸面積（住戸面積50㎡未満のものが多い）

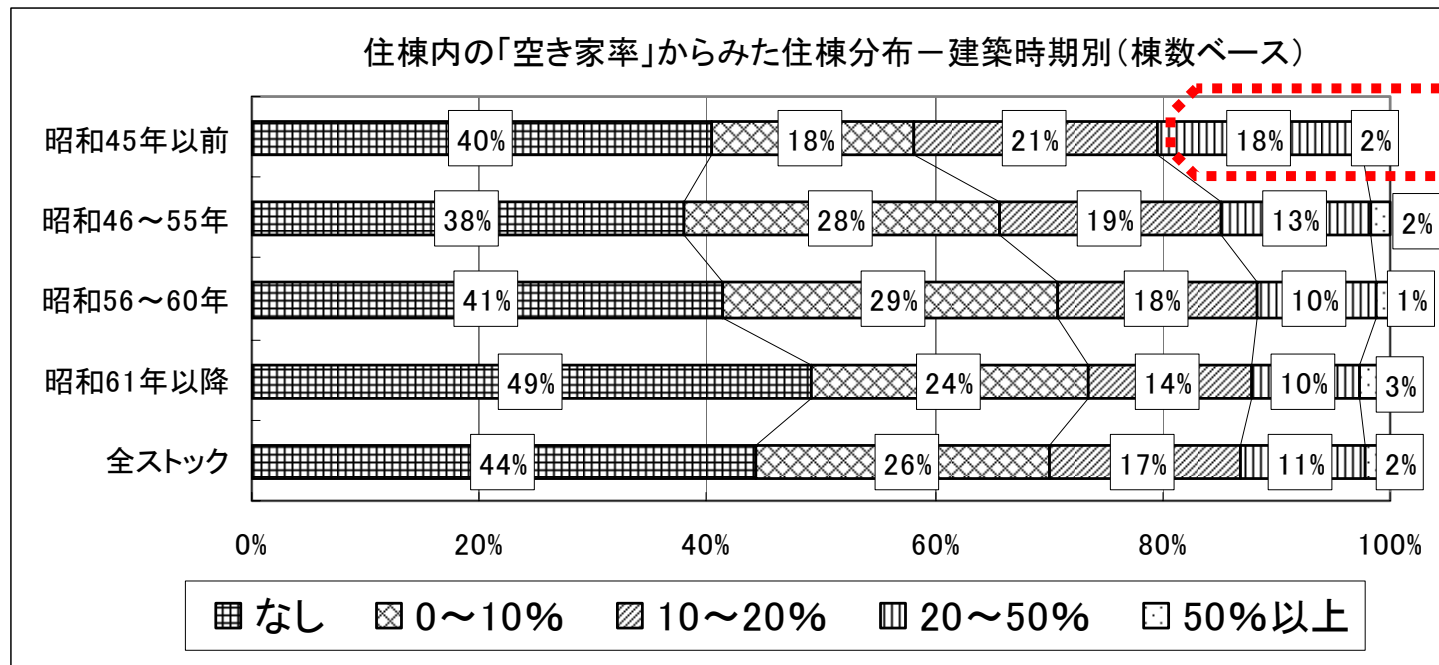
昭和45年以前に建設されたマンションでは50㎡未満が35%。



(H10住宅・土地統計調査より国土交通省再集計)

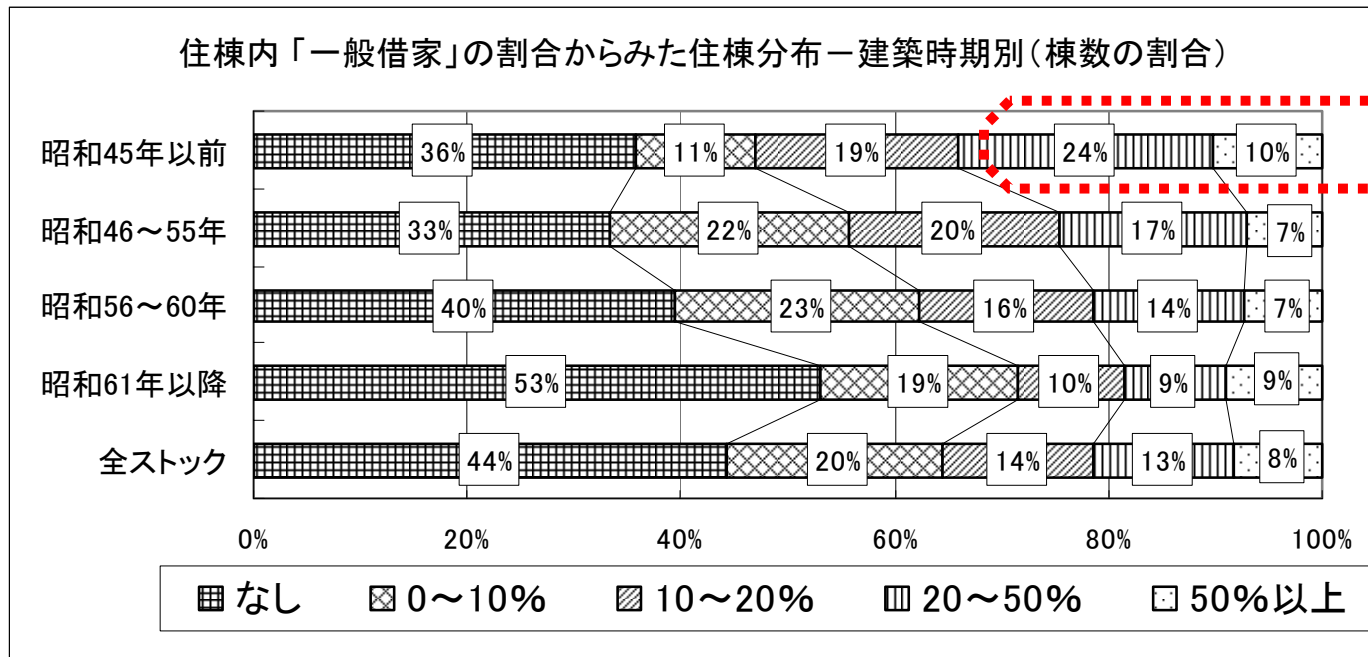
空き住戸の増加

「空き家率が2割以上」の住棟は、昭和45年以前に建設されたマンションでは20%。



賃貸化の進行

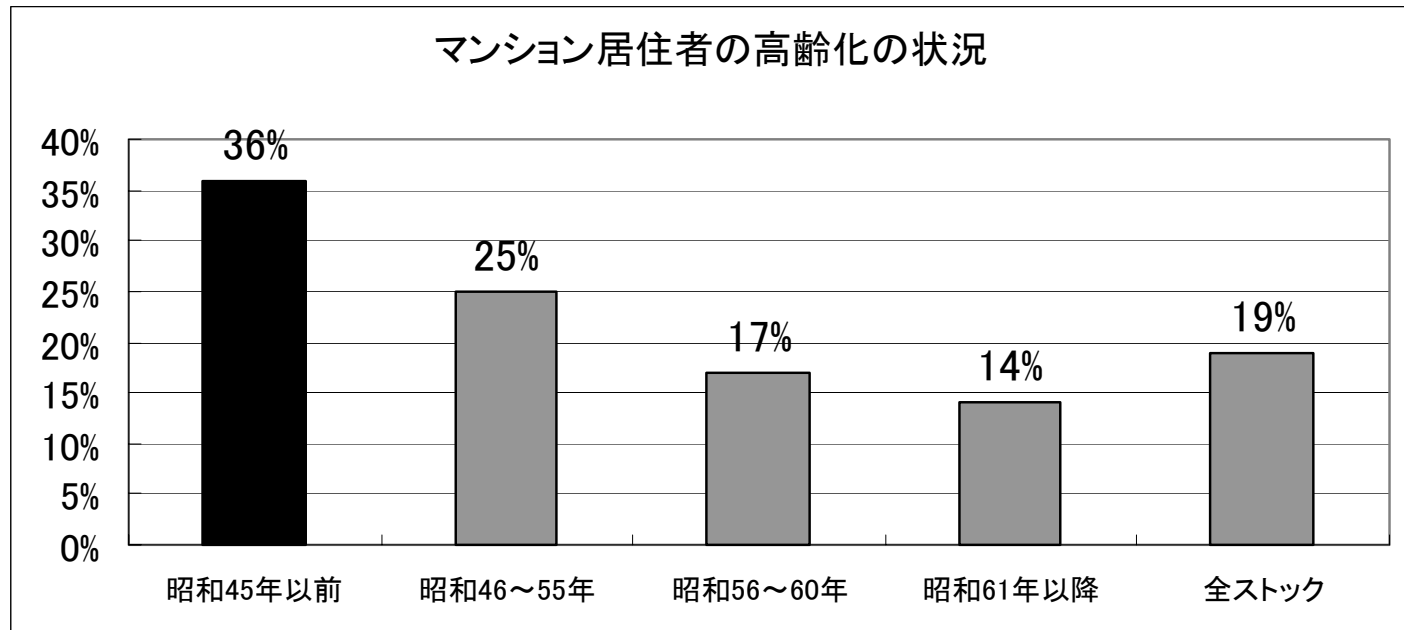
昭和45年以前に建設されたマンションでは、「一般借家」世帯の比率が2割を超えるものが34%。



(H10住宅・土地統計調査より国土交通省再集計)

居住者の高齢化（築年数の古いマンションほど高齢化が進行）

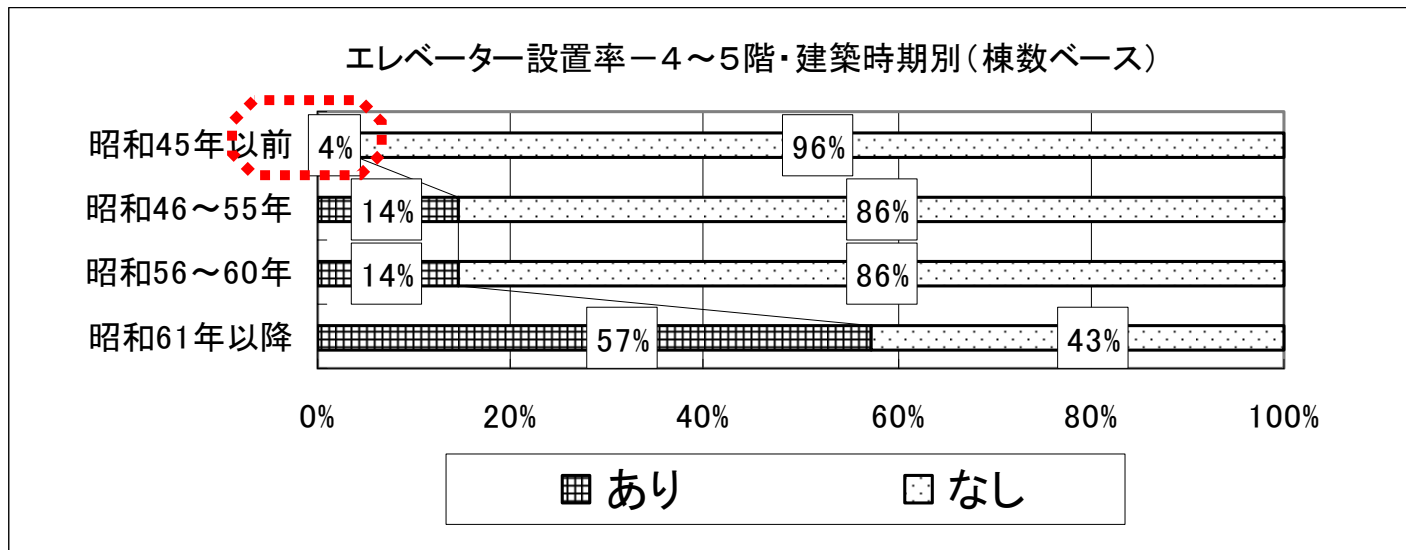
昭和45年以前に建設されたマンションでは、「60歳以上のみ」の世帯の割合は平均36%



（H10住宅・土地統計調査より国土交通省再集計）

バリアフリー未対応（エレベーター未設置の中層マンションが多い）

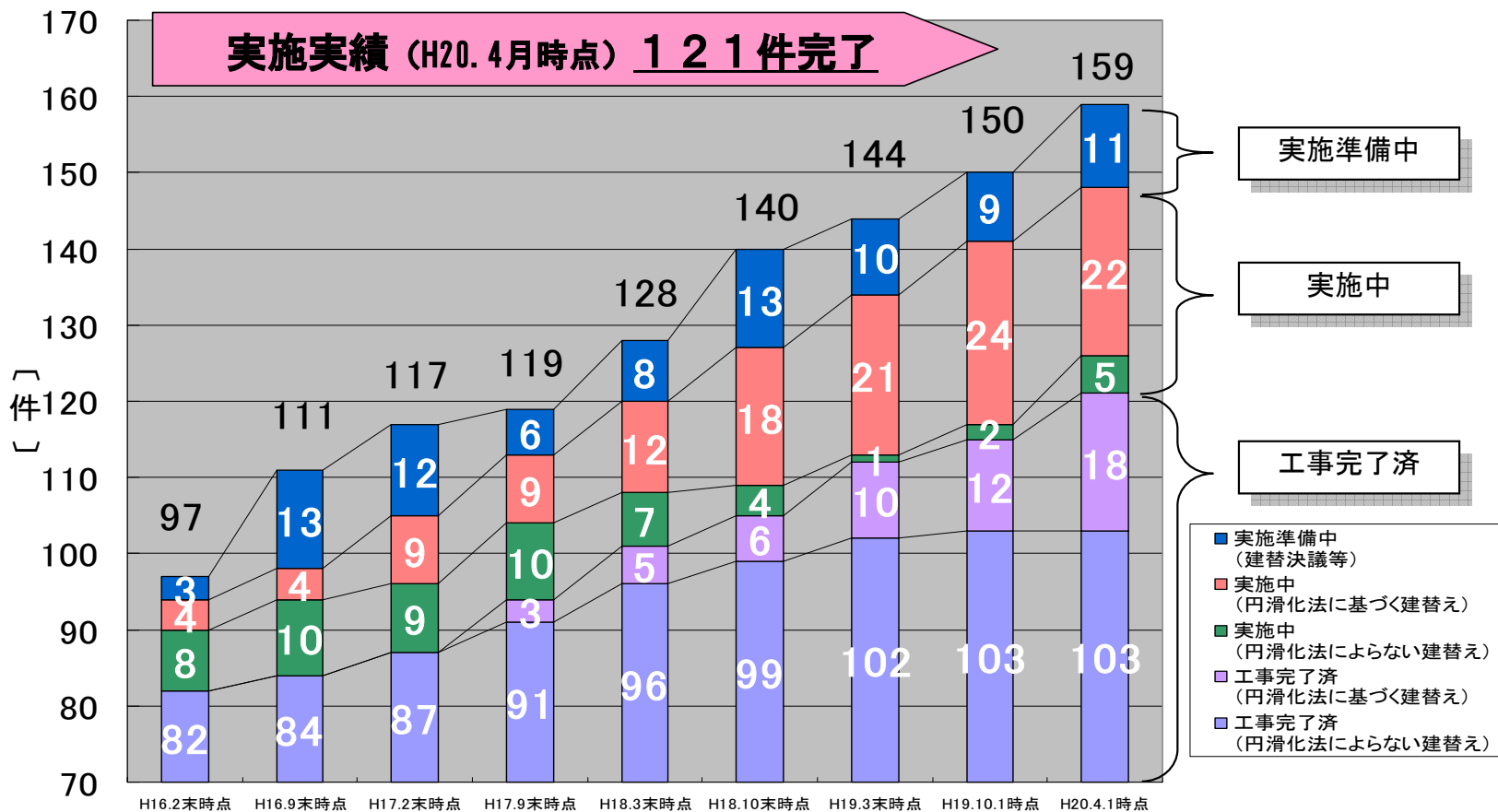
昭和45年以前に建設された中層マンション（4，5階）では、エレベーターが設置されているものは4%



（H10住宅・土地統計調査より国土交通省再集計）

老朽化等の進展を踏まえ、マンションの建替えや改修を円滑に推進していく環境整備が必要ではないか。

マンション建替え事業の実施状況



マンション建替え円滑化法による建替事業認可地区一覧【平成20年4月現在】

	マンション名	所在地	戸数		種別	設立認可、施行認可		進捗状況
			従前	従後		時期年度	年月日	
1	諏訪町住宅	東京都新宿区	60戸	96戸	組合	15	H15.9.4	事業完了
2	第5レジデンス・サンシャイン	宮城県仙台市	38戸	45戸	組合	15	H15.10.21	事業完了
3	萩中住宅	東京都大田区	368戸	534戸	組合	15	H15.11.19	事業完了
4	桜新町グリーンハイム2号館	東京都世田谷区	24戸	57戸	個人	15	H16.1.30	事業完了
5	小笹団地50号棟・51号棟	福岡県福岡市	32戸	50戸	組合	16	H16.9.16	事業完了
6	赤坂コーポラス	東京都港区	32戸	65戸	組合	16	H16.10.1	事業完了
7	野方団地	東京都中野区	44戸	56戸	組合	16	H16.12	事業完了
8	大宮スカイハイム	埼玉県さいたま市	24戸	24戸	組合	16	H17.1.21	事業完了
9	上作延第三住宅	神奈川県川崎市	48戸	91戸	組合	16	H17.1.25	事業完了
10	ベルエール多摩川	神奈川県川崎市	34戸	85戸	個人	17	H17.7.14	事業完了
11	金王高桑ビル	東京都渋谷区	81戸	124戸	組合	17	H17.8.17	権利変換認可済
12	新赤坂マンション	東京都港区	63戸	97戸	組合	17	H17.9.14	権利変換認可済
13	新蒲田住宅	東京都大田区	134戸	202戸	組合	17	H17.10.24	工事完了
14	国領住宅	東京都調布市	144戸	320戸	組合	17	H17.11.9	工事完了
15	富士マンション	新潟県新潟市	54戸	44戸	組合	17	H17.11.30	権利変換認可済
16	上尾スカイマンション	埼玉県上尾市	20戸	20戸	組合	17	H17.12.13	工事完了
17	高野台サブ近隣センター	大阪府吹田市	19戸	58戸	個人	17	H18.2.8	事業完了
18	下高宮住宅1・2	福岡県福岡市	40戸	90戸	組合	18	H18.4.17	工事完了
19	稲毛台住宅	千葉県千葉市	240戸	249戸	組合	18	H18.6.1	工事完了
20	野毛山住宅	神奈川県横浜市	120戸	142戸	組合	18	H18.8	権利変換認可済
21	グランドステージ溝の口	神奈川県川崎市	24戸	24戸	個人	18	H18.8.17	事業完了
22	グランドステージ池上	東京都大田区	24戸	25戸	組合	18	H18.9.12	権利変換認可済
23	藤沢コーポラス	神奈川県藤沢市	34戸	40戸	組合	18	H18.10.6	施行認可済
24	天城六本木マンション・ホームマットガーネット	東京都港区	32戸	90戸	組合	18	H18.10.20	権利変換認可済
25	広町住宅	東京都中野区	40戸	66戸	組合	18	H18.11.25	権利変換認可済
26	町田山崎住宅	東京都町田市	300戸	305戸	組合	18	H18.12.7	権利変換認可済
27	帝塚山団地住宅	大阪府阿倍野区	51戸	76戸	組合	18	H19.1.19	権利変換認可済
28	グランドステージ川崎大師	神奈川県川崎市	23戸	23戸	個人	18	H19.1.4	権利変換認可済
29	グランドステージ稲城	東京都稲城市	24戸	27戸	組合	18	H19.1.24	権利変換認可済
30	グランドステージ東向島	東京都墨田区	36戸	35戸	組合	18	H19.1.24	権利変換認可済
31	井口鈴が台K棟・L棟・M棟・N棟	広島県広島市	80戸	200戸	組合	18	H19.3.28	権利変換認可済
32	グランドステージ住吉	東京都江東区	67戸	67戸	組合	19	H19.5.22	権利変換認可済
33	グランドステージ赤羽	東京都北区	18戸	18戸	組合	19	H19.5.30	権利変換認可済
34	グランドステージ千歳鳥山	東京都世田谷区	31戸	32戸	組合	19	H19.5.30	権利変換認可済
35	林町住宅	東京都文京区	56戸	76戸	組合	19	H19.9.3	施行認可済
36	初台サンハイム	東京都渋谷区	40戸	86戸	組合	19	H19.10.1	施行認可済
37	宝塚第3コーポラス	兵庫県宝塚市	131戸	73戸	組合	19	H19.11.12	施行認可済
38	ゼファー月島	東京都中央区	20戸	20戸	組合	19	H19.11.19	施行認可済
39	港南台うぐいす住宅	神奈川県横浜市	96戸	280戸	組合	19	H20.2.22	施行認可済
40	大京町住宅	東京都新宿区	24戸	35戸	組合	19	H20.2.26	施行認可済

■ 萩中住宅（東京都大田区）



建替え前



建替え後

	建替え前	建替え後
名称	萩中住宅	オーベルグランディオ萩中
敷地面積	15,931.67㎡※	15,952.91㎡※
総戸数/棟数	368戸/8棟	534戸/2棟
構造/階数	RC造/地上5階	SRC造/地上18階、地下1階
延べ面積/容積率	18,588.15㎡/116%※	48,818.10㎡/239.84%※
住戸型/面積	3DK・3K/41.70㎡(148戸),44.75㎡(220戸)※	2DK～4LDK/44.82～88.38㎡※
立地	東京都大田区萩中1丁目 京浜急行空港線糎谷駅から徒歩約5分 第一種住居地域（200%/60%）	
事業経緯	昭和43年 都公社による分譲 （35年長期分譲） 平成6年5月 建替え準備委員会設立 平成13年1月 建替え推進決議 平成14年12月 建替え決議不成立	平成15年8月 建替え決議 平成16年6月 本体工事着手 平成18年3月 竣工

※事業計画書による

■国領団地（東京都調布市）



建替え前



建替え後

名称	国領住宅	アトラス国領
敷地面積	13,215.67㎡※	13,282.82㎡※
総戸数/棟数	144戸/7棟	320戸/7棟
構造/階数	鉄筋コンクリート造/地上4階	鉄筋コンクリート造/地上4階～14階、地下1階
延べ面積/容積率	7,763.77㎡/58%※	32,586.31㎡/199.9%※
住戸型/面積	3K・3DK/約43㎡、約49㎡※	1LDK～4LDK/57～107㎡※
立地	東京都調布市、京王本線国領駅徒歩約6分 一団地の住宅施設（都市計画法11条）により容積率は70%に制限(建替え前)	
事業経緯	昭和39年 日本住宅公団分譲 平成5年 建替委員会設立 平成12年10月 事業協力者決定 平成16年10月 一団地の都市施設廃止、 地区計画の都市計画決定	平成17年7月 建替え決議 平成17年11月 建替組合設立認可 平成18年3月 権利変換期日、解体工事着手 平成20年3月 竣工

※事業計画書による

2. マンションをめぐる これまでの施策

マンションをめぐるこれまでの主な制度・施策等

①建物の区分所有等に関する法律（昭和37年）＜昭和58年、平成14年改正有り＞

②マンション標準管理規約（昭和57年）＜平成16年改訂＞

③マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年成立、平成13年施行）
・マンション管理士制度、マンション管理業者の登録制度及びマンション管理適正化
推進センターの指定など

④マンションの建替えの円滑化等に関する法律（平成14年成立、施行）
・マンション建替組合の設立、マンション建替え事業など

⑤建替・改修に関する各種マニュアル（平成15年～平成19年）

⑥「マンションみらいネット」による情報提供等（平成18年）

⑦長期修繕計画標準様式、同計画作成ガイドライン等の策定（平成20年）

区分所有法

(昭和37年4月成立、昭和38年4月施行)

● 分譲マンションの権利関係

- ・ 独立した住戸部分（専有部分）を単独所有できることとする
←→ その他の部分（共用部分）は共有

● 区分所有者の団体及びその運営ルール等

- ・ 区分所有者は、全員で、建物等の管理を行う団体を構成し、集会を開催し、規約を定め、管理者を置くことができることとする
- ・ 集会の決議要件、管理者の権限、共用部分の負担割合 など

※平成14年改正... 共用部分の変更に関する決議要件の緩和
建替えに関する決議要件の緩和

マンション標準管理規約

(昭和57年5月 → 直近の改正：平成16年1月)

- 管理規約の制定・改正の参考とするため、国土交通省が作成・公表

「管理規約」とは？

マンションの住まい方や区分所有者間の費用負担、
管理組合の運営方法等に関する基本的なルール

「管理規約は、マンション管理の最高自治規範」（適正化指針）

【区分所有法第30条（規約事項）第1項】

建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる。

区分所有者の集会（管理組合総会）で定める《特別決議》



区分所有者全員が遵守

【区分所有法第31条（規約の設定、変更及び改廃）第1項】

規約の設定、変更又は廃止は、区分所有者及び議決権の各3/4以上の多数による集会の決議によってする。この場合において、規約の設定、変更又は廃止が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。

「標準管理規約」とは？ ～趣旨と策定の背景～

管理組合が、各マンションの実態に応じて、管理規約を制定、変更する際の参考として、国が作成し、その周知を図るもの。【標準管理規約コメント 全般関係】

～ 策定の背景 ～

【標準管理規約策定前の状況】

- 管理規約は、従来、分譲業者や管理会社が個々に作成
⇒ 内容がまちまち、不十分なものや不公平な定めも



- 住宅宅地審議会に諮問・答申
⇒ 「中高層共同住宅標準管理規約」の策定【昭和57年】

※ その後、法令改正や環境変化を踏まえ、
昭和58年、平成9年、平成16年に改正

「標準管理規約」の構成等

○ マンションは形態、規模、法人化の有無など多様・・・

あらゆるマンションに一律適用できる規約モデルの作成は困難

比較的一般的と考えられる3形態に対応した
3種のモデルを作成

「単棟型」...一般分譲の住居専用の単棟型マンションが対象
(等価交換型、一部共用部分あり、管理組合法人型は、別途)

「団地型」...数棟のマンションが所在するもの

「複合用途型」...店舗併用等のマンション

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概要①

(平成12年12月成立、平成13年8月施行)

目的

- 土地利用の高度化の進展その他国民の生活を取り巻く環境の変化に伴い、マンションの重要性が増大

⇒ マンションにおける良好な居住環境の確保

→ 国民生活の安定向上・国民経済の健全な発展

- ① 管理組合によるマンション管理の適正化の確保
...適正化指針の策定、管理組合等の努力義務、国・地公体の措置

- ② マンション管理士制度の創設

(次シートに続く)

マンション管理適正化法の概要②

(前シートからの続き)

- ③ マンション管理業の適正化
...登録制度の創設、管理業者の団体の指定
- ④ マンション管理適正化推進センターの指定
- ⑤ 設計図書の交付義務付け

マンション管理適正化指針の概要

(平成13年8月 国土交通省告示第1288号)

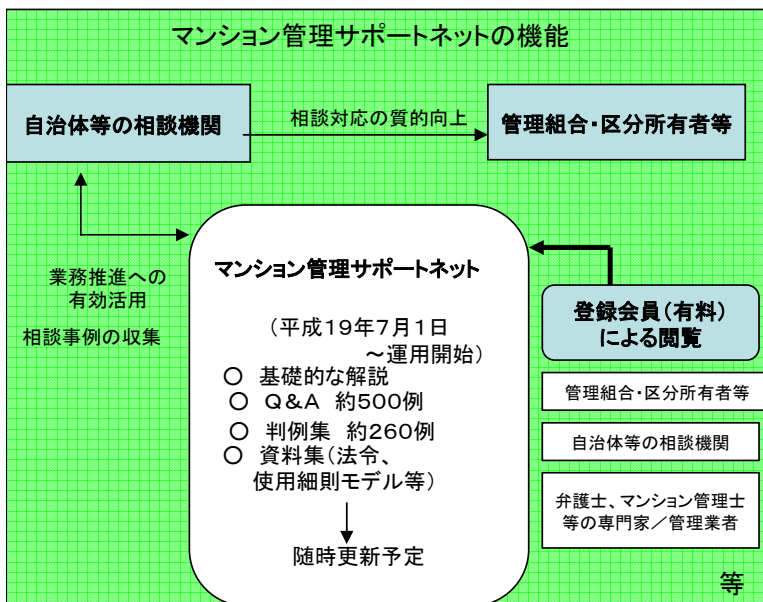
- 適正化法第3条に基づき、国土交通省が策定・公表。
- 「基本的方向」を示すとともに、「管理組合の留意事項」「区分所有者の留意事項」「管理委託に関する事項」「マン管士制度の普及・活用」「国・地公体、適正化推進センターの支援」について示す。

マンション管理相談データベース ~マンション管理サポートネット

マンション管理サポートネットは、マンション管理に関する相談事例等【基本的な解説、Q&A、判例集、資料集】を(財)マンション管理センターのデータベースにおいて、登録会員(有料)がインターネットを通じて閲覧できるものです。

○目的

・インターネットによりマンション管理に関する相談事例等を24時間検索できる環境を整備することにより、管理組合等において、いつでも相談事例等を検索することができ、電話相談等の場合の時間的な制約を緩和するとともに、合意形成材料の入手を容易にすることを目的としています。



**** マンション管理相談データベース ****

マンション管理サポートネット

メインメニュー

閲覧画面

マンション管理の基本的な解説、Q&A、判例集のほか資料集(地方公共団体等の相談窓口、法令、使用細則モデルなど)を収録しています。

<div style="border: 2px solid orange; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">基本的な解説</p> <p>マンション管理に関する基本的な事項について照会できます。</p> <p style="text-align: center; background-color: #f0f0f0;">照 会</p> </div>	<div style="border: 2px solid green; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">Q & A</p> <p>マンション管理に関するQ&Aが検索できます。</p> <p style="text-align: center;"> カテゴリ検索 キーワード検索 Q一覧 </p> </div>
<div style="border: 2px solid blue; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">判 例 集</p> <p>マンション管理に関する裁判例が検索できます。</p> <p style="text-align: center;"> 検 索 カテゴリ検索 </p> </div>	<div style="border: 2px solid pink; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">資 料 集</p> <p>マンション管理に関する相談窓口、法令、使用細則モデルなどが照会できます。</p> <p style="text-align: center; background-color: #f0f0f0;">照 会</p> </div>

Copyright 2007 © Condominium Management Center

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)

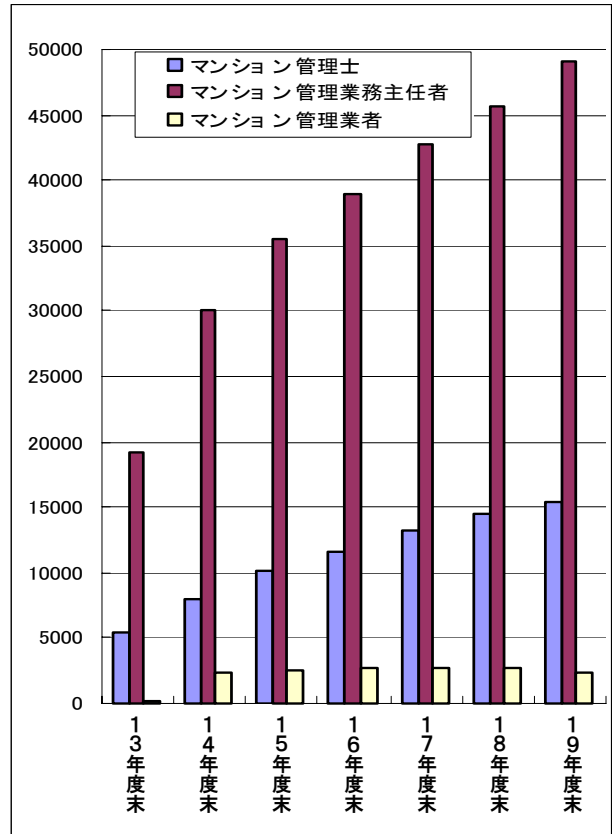
○マンション管理業務主任者登録数

... 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



マンション建替え円滑化法の概要

(平成14年6月成立、平成14年12月施行)

目的

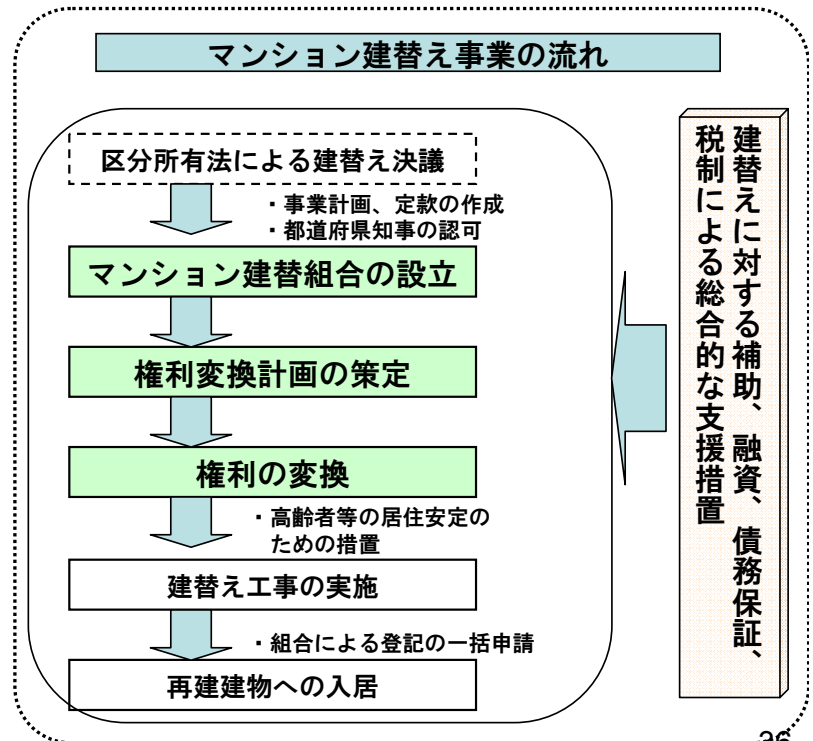
○ マンションにおける良好な居住環境の確保

● マンション建替えの事業主体の確立

- ・ 法人格のあるマンション建替組合の設立

● マンション建替事業のしくみの確立

- ・ 権利変換手続により、区分所有権、抵当権等関係権利を再建後のマンションへ円滑に移行
- ・ 建替えに伴う登記の施行者による(一括)申請



建替え・改修に関しこれまで作成したマニュアル

マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル (平成15年1月)

- 老朽度判定の基準、費用対改善効果に基づく建替えか修繕・改修かの判断の考え方や進め方などを解説
- 新築マンションの性能・仕様の事例や修繕・改修工法等の技術情報の提供 等

建替えの場合

修繕の場合

マンション建替え実務マニュアル (平成17年11月)

- マンション建替えに係る法律上の手続きや実施計画の策定等の実務について詳細に解説
- 法律上の手続きと実施計画の策定業務 等

改修によるマンション再生手法に関するマニュアル(平成16年6月)

- グレードアップ、増築・改造による改良工事の工法、費用
- 法律上の手続きと補助・融資等の関連支援制度 等

各段階における関係権利者の合意形成の推進

耐震改修に係る合意形成の推進及び促進

マンションの建替えに向けた合意形成マニュアル(平成15年1月)

- 合意形成過程及び建替え決議後の事業実施過程における取組方法や留意点等を解説
- 建替え関連制度の参考資料の提供 等

マンション耐震化マニュアル (平成19年6月)

- マンションの耐震診断、耐震改修実施等、管理組合が行う実務的な手続きや留意点等を解説
- 耐震改修の支援制度 等

○優良建築物等整備事業(マンション建替えタイプ)

・一定の要件を満たすマンション建替えに対して、次の費用を補助する。

- ①調査設計計画費(基本計画作成、合意形成費用)
- ②土地整備費(従前建物の除却費)
- ③共同施設整備費(共用廊下・共用階段・EV等)

・補助率2/3(国1/3、地方公共団体1/3)
→ 全体事業費の20%程度を補助

○その他支援制度

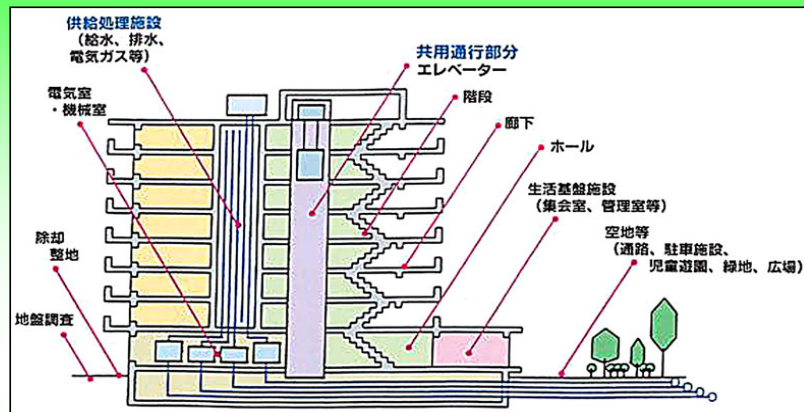
・(独)住宅金融支援機構

- ① 事業費に対する融資
- ② 建替後のマンションの取得に対する融資
- ③ 特に高齢者世帯に対しては、死亡時一括償還方式(生存中は利息のみを支払い、死亡時に元金一括償還)

・民間再開発促進基金による(社)全国市街地再開発協会の債務保証建替え事業に係る借入について債務保証

・税制の特例

権利変換による権利の譲渡に対する非課税 等



マンションみらいネット [H18年7月 本格運用開始]

修繕履歴等の管理情報をデータベースに登録し、インターネットを通じて居住者や購入予定者が閲覧できるシステム。

- ・管理組合 ⇒ 管理の円滑化
- ・購入予定者 ⇒ 管理状況を考慮した選択

マンションみらいネットの機能

マンションみらいネット

1. 管理データ保管機能

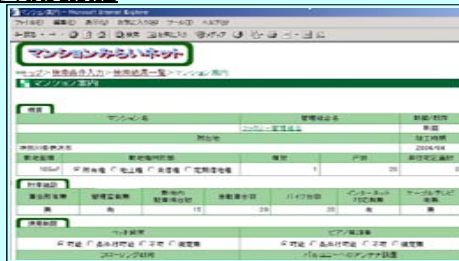
大規模修繕工事の履歴、管理状況及び建物概要に関するデータを登録・保管します

2. 書類電子化機能*

管理組合内の書類を電子化して、管理組合員がインターネットを通じて自宅で見ることができます

3. ネット閲覧・公開機能

管理組合員はインターネットを通じて全ての登録情報を閲覧できます
 一般の方にもマンションの管理状況等が公開されます
 (一部情報は公開されません)



注：画面はイメージであり、実際は異なります

4. 比較一覧表作成機能

登録マンションの管理状況と管理標準指針や登録マンション全体の平均との比較の一覧表をお渡しします

管理標準指針…マンションを適切に維持管理するため、管理組合の標準的な対応等を示す指針(H17年12月国土交通省公表)

5. 電子掲示板機能

インターネットを通じて理事会から管理組合員へお知らせができます

6. 図面電子化機能*

図面を電子化してCDを作成します
 紛失等に備えてバックアップをお預かりします

* 図面電子化機能と書類電子化機能はオプションとなります

マンション管理標準指針（平成17年12月策定・公表）

適正な維持管理のための「標準的な対応」等を示す指針

重要項目を網羅

各項目毎に
「標準的な対応」
「望ましい対応」等を
具体的に示す

「対応」の設定根拠、
関連制度・条文・デー
タをまとめた
『コメント』を添付

**購入時の選択
管理水準の向上
の目安に**

項目	標準的な対応	望ましい対応	参考 (平均的な状況等)	コメント ページ	
四 建物・設備の維持管理	(二) 1. 計画の作成・見直し	調査・診断を行い、建物・設備等の状況を把握したうえで、①～⑤の全ての項目について定めている。		—	116
	① 計画期間	25年程度としている。 (新築時30年程度としている。)		【H16調査】計画期間 25年以上：51.2% 平均：24年	118
	② 修繕工事項目	調査・診断の結果に基づいて、別表に掲げる18項目のうち、必要な項目の工事内容を定めている。	社会的背景や生活様式の変化等に応じ、性能向上（グレードアップ）工事の項目を計画に含めている。	—	120
	③ 修繕周期	部材の耐用年数、修繕履歴等を踏まえ、調査・診断の結果に基づいて設定している。		—	122
	④ 修繕工事費	修繕工事項目、部位ごとに、仕様、数量、単価等の工事費の算出根拠を明確に示している。		—	124
	⑤ 収支計画	修繕工事費の計画期間の累計額が示され、その額を修繕積立金の計画期間の累計額が下回らないように計画している。	性能向上（グレードアップ）工事費を含めた収支計画としている。	—	126
(三) の修繕積立金	1. 修繕積立金の額（住戸あたり）	概ね、適切な長期修繕計画に基づいて算出される必要修繕積立金の負担割合に応じた額としている。 (駐車場使用料等からの繰入金を含む。)		【総合調査】 修繕積立金の平均額： 9,066円/月・戸 駐車場収入等を含む平均額： 10,967円/月・戸 【H16調査】 必要修繕積立金（残期間） 平均13,161円/月・戸 【モデル見直し試算・別表】 モデルA（70戸・9階） 戸当たり13,585～17,446円/月 モデルB（30戸・4階） 戸当たり11,257～14,467円/月	131

適正管理のための
「標準的な対応」を示す

更なるレベルアップの
ための「望ましい対応」

重要項目を網羅

目安となる
参考データを添付
(修繕積立金の場合、
総合調査による平均値
及び
モデル試算例を提供)

約528万戸のストック数（平成19年末現在）
国民の約1割が居住

- ・マンションの快適な居住環境の確保
- ・資産価値の維持・向上

- ・建物の経年劣化に対応した適時適切な修繕工事の実施
- ・適切な長期修繕計画を作成、修繕積立金の額の設定

〈マンション管理標準指針〉

- 四 建物・設備の維持管理
 - (二) 長期修繕計画の作成・見直し
 - (三) 修繕積立金の積立て

〈マンションの管理の適正化に関する指針〉

- 二 管理組合が留意すべき基本的事項
 - 5 長期修繕計画の策定及び見直し等
- 三 マンションの管理の適正化の推進のためにマンションの区分所有者等が留意すべき基本的事項等

「長期修繕計画標準様式」を策定

あわせて、

「長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント」を策定

マンションの管理適正化の適正化に関する指針
(平成13年8月1日国土交通省告示第1288号)
管理組合によるマンション管理の適正化に関する指針

マンション標準管理規約
【単棟型・団地型・複合用途型】

(最終改正平成16年1月23日)
複数の区分所有者が一棟の建物を区分して所有しているマンションにおいて不可欠な維持管理や生活の基本ルールを定める管理規約の標準的モデルとして作成

マンション標準管理委託契約書
(平成15年4月9日付け国総動第3号)

管理組合が管理会社と管理委託契約を締結する際の標準モデルとして作成

長期修繕計画標準様式・長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント

管理組合の業務である長期修繕計画の作成又は変更(マンション標準管理規約第32条3項)についての標準的な様式、長期修繕計画を作成するための基本的な考え方及び「長期修繕計画標準様式」を使用しての作成方法を示したガイドライン

マンション管理標準指針(平成17年12月策定)
マンションの維持・管理のために
「何を」「どのような点に」留意すべきかを定めた指針

長期修繕計画標準様式の構成

- 【様式第1号】 マンションの建物・設備の概要等
- 【様式第2号】 調査・診断の概要
- 【様式第3-1号】 長期修繕計画の作成・修繕積立金の額の設定の考え方
- 【様式第3-2号】 推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容
- 【様式第4-1号】 長期修繕計画総括表
- 【様式第4-2号】 収支計画グラフ
- 【様式第4-3号】 長期修繕計画表
- 【様式第4-4号】 推定修繕工事費内訳書
- 【様式第5号】 修繕積立金の額の設定

<ポイント>

- ①管理組合が長期修繕計画について理解し、比較検討を容易にするため、作成者ごとに異なっていた様式について「標準的な様式」を策定した。
- ②長期修繕計画に設定する推定修繕工事項目の漏れによる修繕積立金の不足を防ぐため、標準的な「推定修繕工事項目」（大項目（4）中項目（19）、小項目（50））を示した。
- ③修繕積立金の額の将来的な引き上げ額の幅を少なくするため、「均等積立方式」により修繕積立金の額を算出することとした。

推定修繕工事項目（大項目、中項目）

大項目	中項目
I 仮設	1 仮設工事
II 建物	2 屋根防水
	3 床防水
	4 外壁塗装等
	5 鉄部塗装等
	6 建具・金物等
	7 共用内部
	III 設備
9 排水設備	
10 ガス設備	
11 空調・換気設備等	
12 電灯設備等	
13 情報・通信設備	
14 消防用設備	
15 昇降機設備	
16 立体駐車場設備	
IV 外構・その他	17 外構・附属施設
	18 調査・診断、設計、工事監理等費用
	19 長期修繕計画作成費用

3. マンションをめぐる 最近の答申等

「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。

経済財政改革の基本方針2008（平成20年6月27日閣議決定）【抜粋】

第5章 安心できる社会保障制度、質の高い国民生活の構築

3. 良好な治安と災害に強い社会の実現等

- ・安全・安心でゆとりある住生活空間を目指し、「住生活基本計画」に基づき、高齢者・子育て世帯等の居住の安定確保、住宅の耐震化、老朽マンションの再生等を図る。住宅・建築物等生活空間のバリアフリー化を推進する。

住生活基本計画（全国計画） 抜粋

目標	指標	基本的な施策
1 良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継		
② 住宅の合理的で適正な管理等 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。	[住宅を長く大切に使う社会の実現] ・ 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)】	○ 住宅ストックが、居住者等の安全・安心を確保しつつ、長期にわたって有効に活用されるよう、居住者による管理体制の充実などソフト面での対応も含めた適切な維持管理やリフォームを促進する。 ○ <u>共同での管理が必要な分譲マンションについて、適切な維持管理及び計画的な修繕を促進するため、マンション履歴システムの普及を図るとともに、増築、改修や建替えにより老朽化した分譲マンションの再生を促進する。</u>

規制改革関連抜粋（1／2）

○規制改革推進のための3か年計画（改定）（平成20年3月25日閣議決定）

Ⅱ. 重点計画事項 4 住宅・土地

(4) 老朽化マンション等の建替えの促進

① 区分所有法の建替え決議要件に係る調査

【平成19年度・20年度調査実施、平成21年度以降できる限り早期に検討・結論】

老朽化マンションや損傷を受けたマンションの建替えの促進が求められている。マンション建替えの際の決議要件を定めた建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）が平成14年に改正され、建替え決議要件の見直しが図られたところであるが、改正後の決議要件においても建替えのために必要な区分所有者の同意（区分所有者及び議決権の各5分の4以上）が得られなかったために建替えが進まない場合がある、特に人数要件が制約になったり、5分の4という要件が重過ぎたりするという意見を踏まえ、法務省は、国土交通省との密接な連携の下に、決議要件の在り方の検討のために、同改正以降に建替えのあったマンションや何らかの支障があつて建替えができなかったマンションも含め、また、実務者へのヒアリング等により当初から建替えを断念した事例等も踏まえつつ、老朽化マンション等の建替えの実態を調査するとともに、決議要件の緩和が老朽化マンション等の建替え促進にどの程度寄与するのか等を調査する。

その際、区分所有者及び議決権の各5分の4という特別多数決要件は過大なのではないか、区分所有者数による多数決要件は必要なのかどうかといった論点を含む調査を行い、できる限り早期に基本的方向等について検討し、結論を得る。

規制改革関連抜粋（2／2）

○規制改革推進のための3か年計画（改定）（平成20年3月25日閣議決定）

Ⅱ. 重点計画事項 4 住宅・土地

(4) 老朽化マンション等の建替えの促進

② 建替え決議がされたマンションにおける賃借人の建物明渡しに係る調査

【平成19年度・20年度調査実施、平成21年度以降できる限り早期に検討・結論】

マンション等の区分所有建物の建替えにあたり、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第62条に規定する建替え決議がされた場合、当該区分所有建物の所有者は建物の取り壊しができるように、専有部分の明渡しをしなければならないところ、専有部分の占有者が賃借人であったときは、賃貸借契約の解約申入れ・更新拒絶等をして賃借人に対して明渡しを求めなければならない。その際、その区分所有建物について建替え決議がされていることは正当事由の考慮要素として位置づけられている。この点について、明渡しを求めるには裁判等によって解決せねばならず、賃借人の存在により建替え計画が停滞してしまう場合があるという意見を踏まえ、所管省庁（法務省・国土交通省）において、建替え決議がされたマンションにおける賃借人の建物明渡しに係る実態を調査する。

その際、賃借人の存在に係る諸事情が建替え事業の進捗を阻害する要因になっているのではないかとこの論点を含む調査を行い、できる限り早期に基本的方向等について検討し、結論を得る。