

マンション管理をめぐる最近の動向

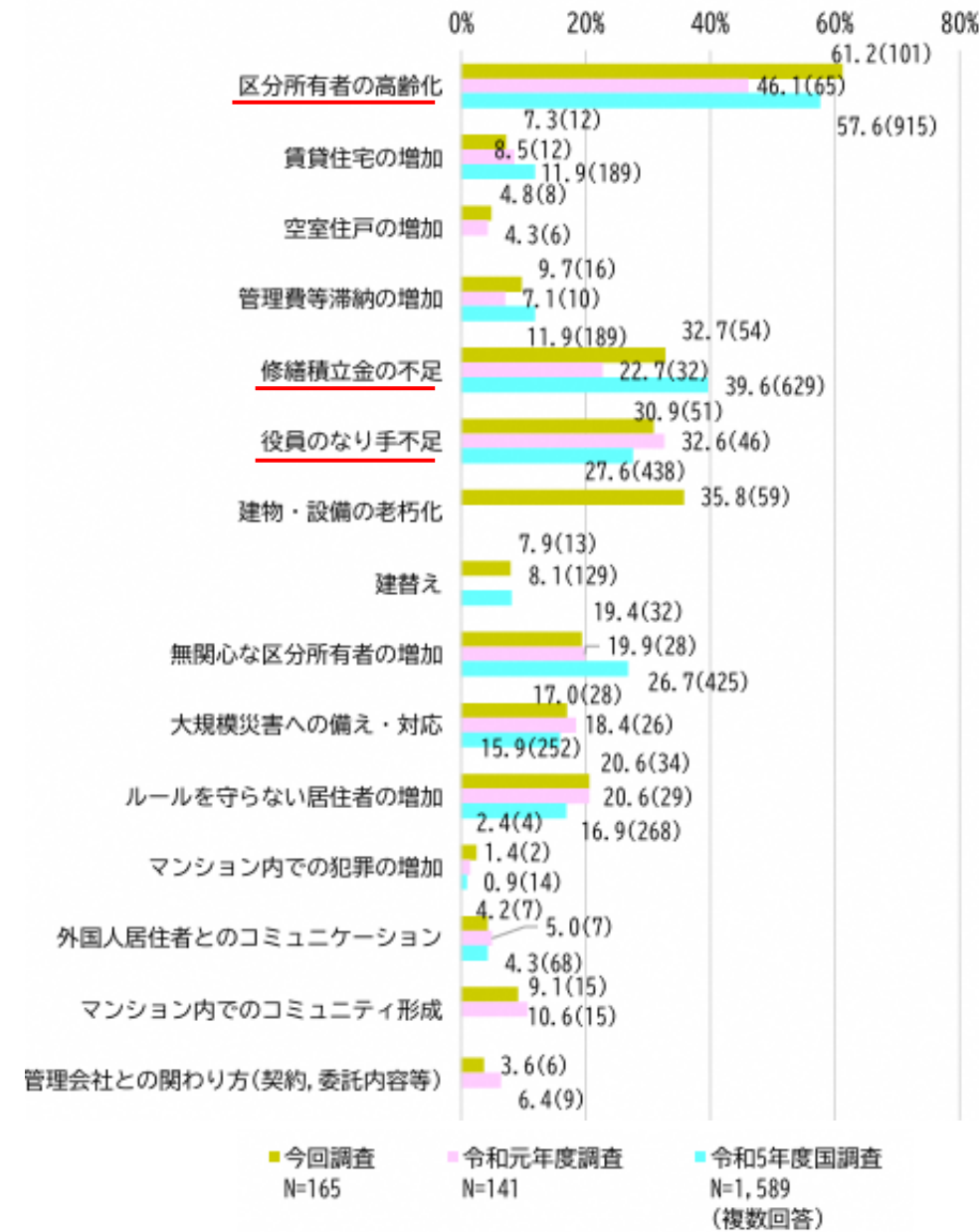
千葉県マンション管理士会

副会長
東葛支部長
(理事)

野崎 利雄

* 高洲のマンション在住

■今後の管理組合運営における不安



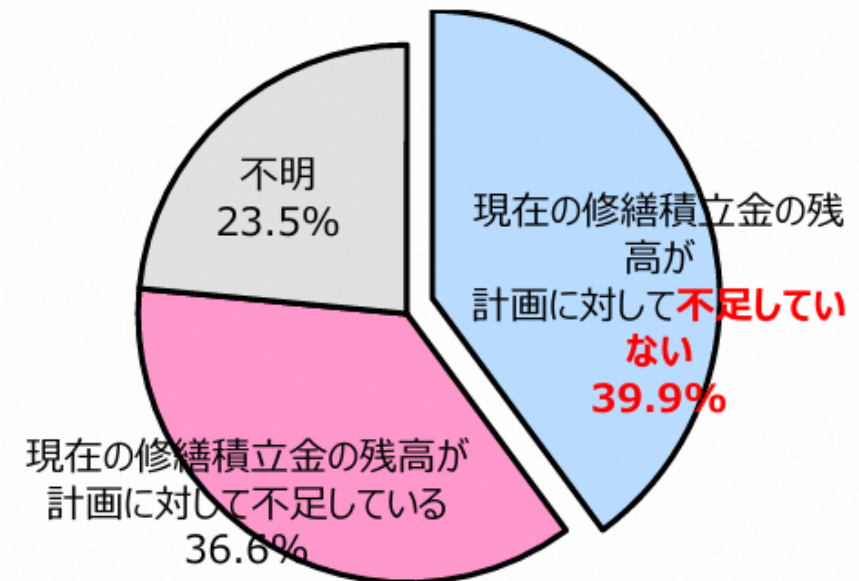
2024年浦安市分譲マンション実態調査より

★ 管理組合の三大不安

1. 区分所有者の高齢化 61%
2. 修繕積立金の不足 33%
3. 役員のなり手不足 31%

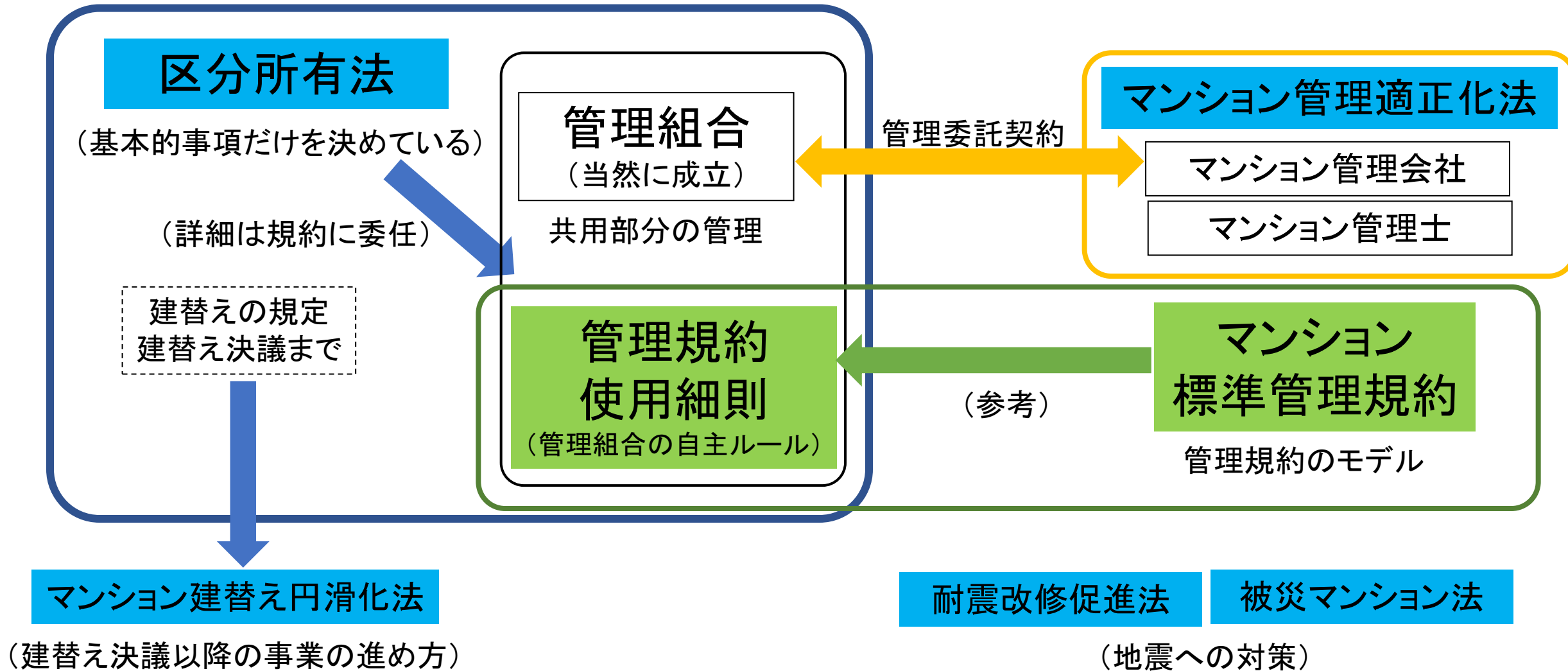


* 2023年国土交通省マンション総合調査結果より
修繕積立金の積立状況 (n=1,402)



1. 現在のマンション政策および法令等（全体像）
2. 長期修繕計画作成 と 修繕積立金の
各ガイドラインについて
3. マンション管理計画認定制度とは
4. 今後の国のマンション政策の方向性
外部管理者方式ガイドライン と 区分所有法の改正

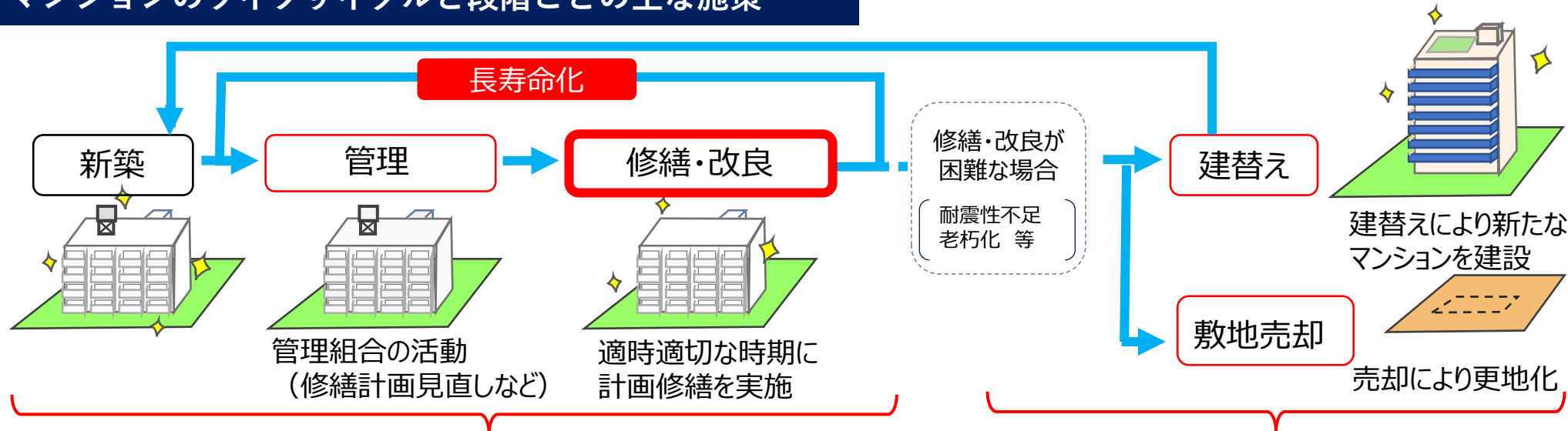
★ マンション管理・再生に係る法律やルール全体像



★ 現在のマンション政策の全体像

- 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）。
- 修繕等では機能の回復が困難なマンションは、建替え等による再生の円滑化を推進する。

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

<マンション管理適正化法の改正>

- ・ 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

- ・ 長寿命化促進税制の創設
⇒ 必要な**積立金の確保**や適切な**長寿化工事の実施**に向けた合意形成を促進

- ・ 長期修繕計画作成ガイドライン、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

<マンション建替え円滑化法の改正>

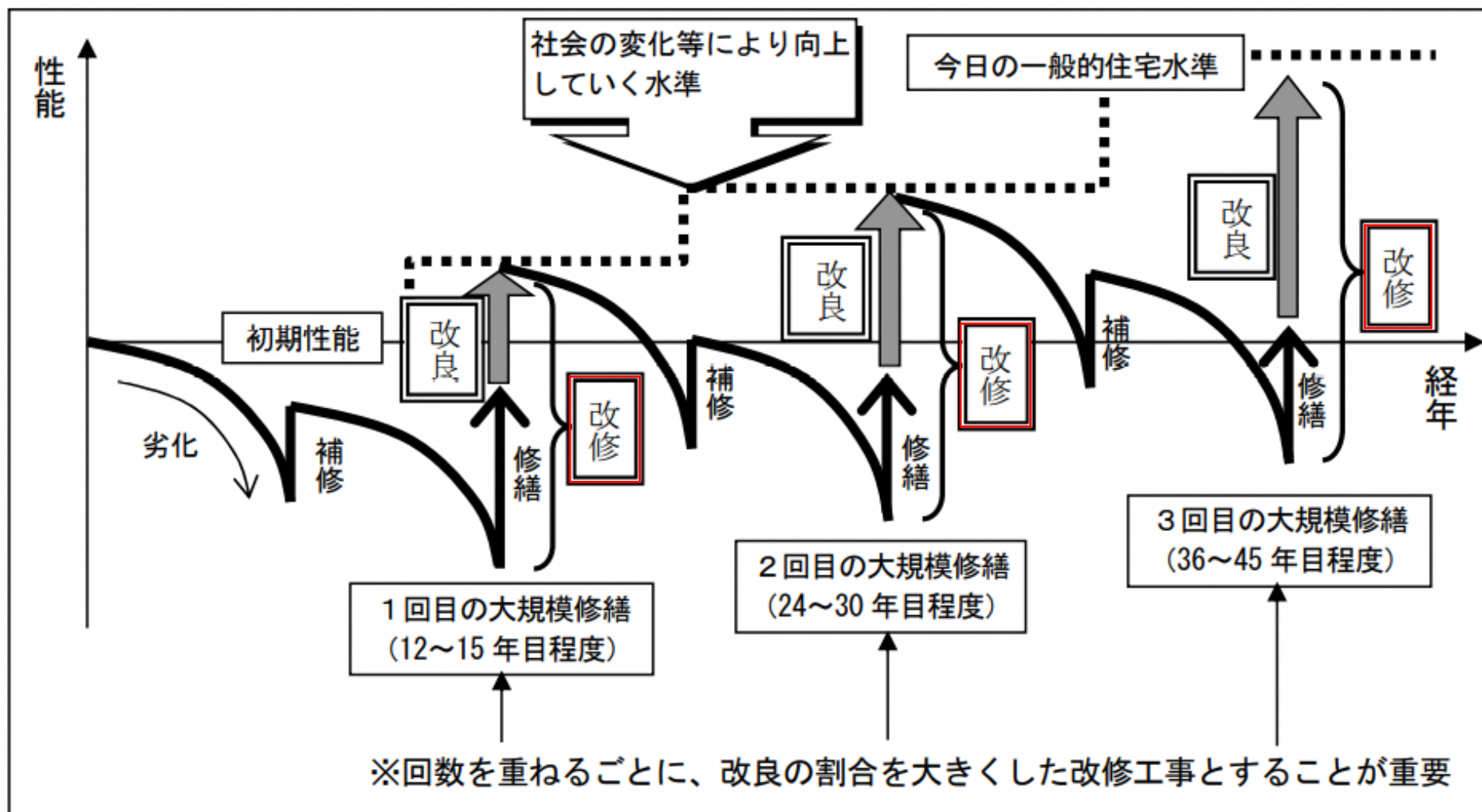
- ・ マンション敷地売却制度や容積率緩和制度の対象を**耐震性不足マンション以外にも拡充**
⇒ **老朽化マンション※**の建替え等を円滑化
 - ※新たに建替え等を円滑化するマンション
 - ・火災安全性不足
 - ・外壁等剥落危険性
 - ・配管設備腐食等
 - ・バリアフリー不適合
- ・ 団地における**敷地分割制度の創設**
⇒ 団地における建替え等を円滑化

修繕・改良(改修)の重要性

改良工事	建物各部の性能・機能をグレードアップする工事。マンションを構成する材料や設備を新しい種類のものに取替えることや、新しい性能・機能等を付加することなどがある。
改修工事	修繕及び改良(グレードアップ)により、建築物の性能を改善する変更工事。

改修工事を適切に実施することで、マンションの物理的な老朽化の防止に加え、陳腐化を防止することができます。このため、建築後一定の年数を経過したマンションでは、単なる修繕工事ではなく、修繕と改良を含めた改修工事を実施することが、マンションを住みよいものにし、その質及び価値を長持ちさせていく上での重要なポイントになります。特に、マンションで一般化している大規模修繕工事は、修繕と呼ばれていますが、その実施回数を追うにつれ、改良の割合を大きくした改修工事として実施する必要があります。

■計画修繕と改修の重要性



長期に
渡って計画
することが
必要になる

2021長期修繕計画作成ガイドライン

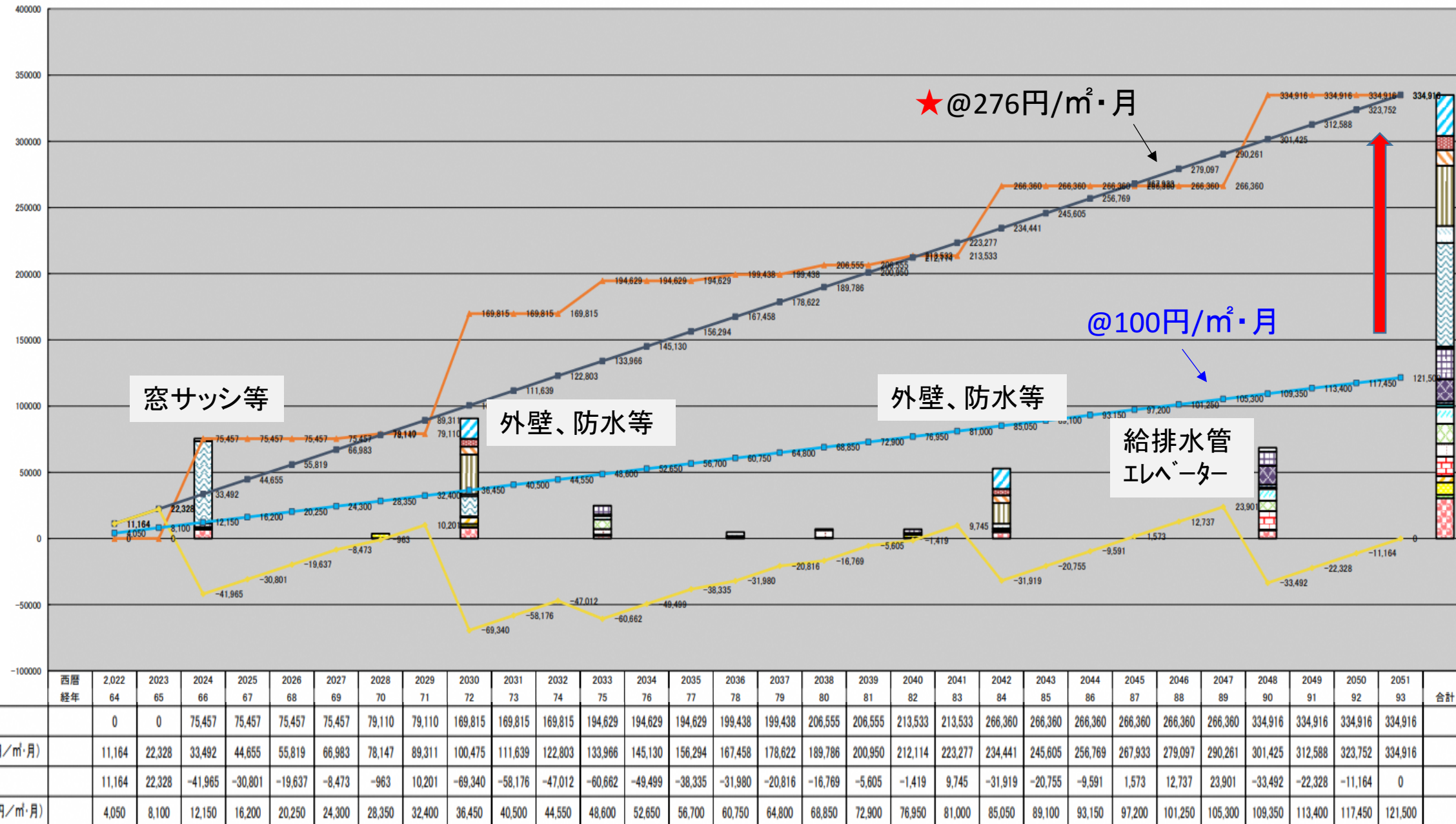
国土交通省が 2008年6月に策定
2021年9月に改訂
2024年6月に一部追加

長期修繕計画は将来予想される改修工事を計画し、必要な費用を算出し、
月々の修繕積立金を設定するために作成するもの

(目的)

- (1) 将来見込まれる改修工事の内容、おおよその時期、概算の費用等を明確にする
- (2) 計画修繕工事の実施のために積み立てる修繕積立金の額の根拠を明確にする
- (3) 改修工事に関する長期計画について、あらかじめ合意しておくことで、計画修繕工事の円滑な実施を図る

(注)諸経費には「長期修繕計画作成ガイドライン」33ページに示すとおり、現場管理費、一般管理費、法定福利費のほか、大規模修繕瑕疵保険の保険料なども見込んで修繕積立金額を検討することが重要です。



長期修繕計画の計画期間

○ガイドラインからの抜粋「第1節 長期修繕計画の作成の方法」より

(改訂前)

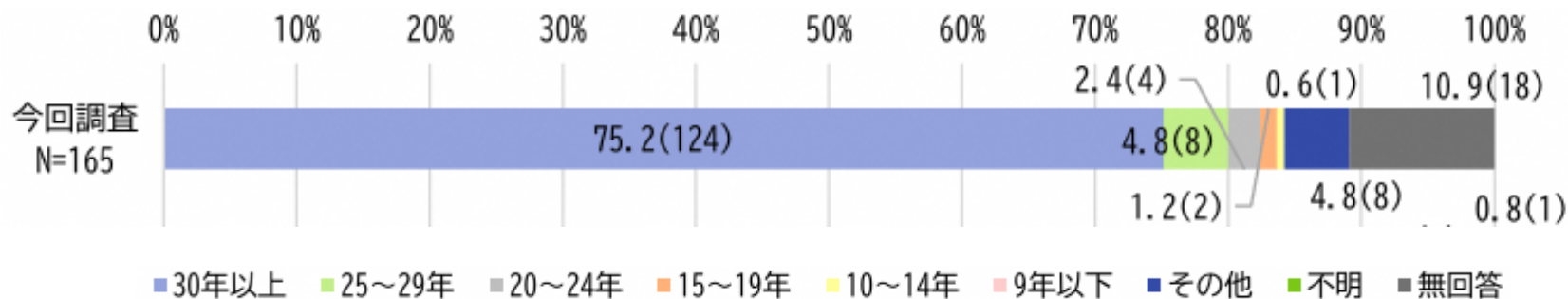
計画期間は、新築マンションの場合は、30年以上とし、既存マンションの場合は、25年以上とします。

※大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とする旨は同コメントに記載



(改訂後)

計画期間は、30年以上で、かつ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とします。



2024年浦安市分譲マンション
実態調査より

修繕周期の記載の例

(様式第3-2号) 推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容

推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分 (参考)	修繕周期 (参考)	想定している修繕方法等 (参考)
Ⅰ 仮設				
1 仮設工事				
①共通仮設	修繕周期の参考例 12～15年（改訂前 12年）	仮設	12～15年	仮設事務所、資材置き場等
②直接仮設		仮設	12～15年	枠組足場、養生シート等
Ⅱ 建物				
4 外壁塗装等				
①躯体コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、底等（コンクリート、モルタル部分）	補修	12～15年	ひび割れ・欠損・爆裂補修

長期修繕計画の見直しサイクル

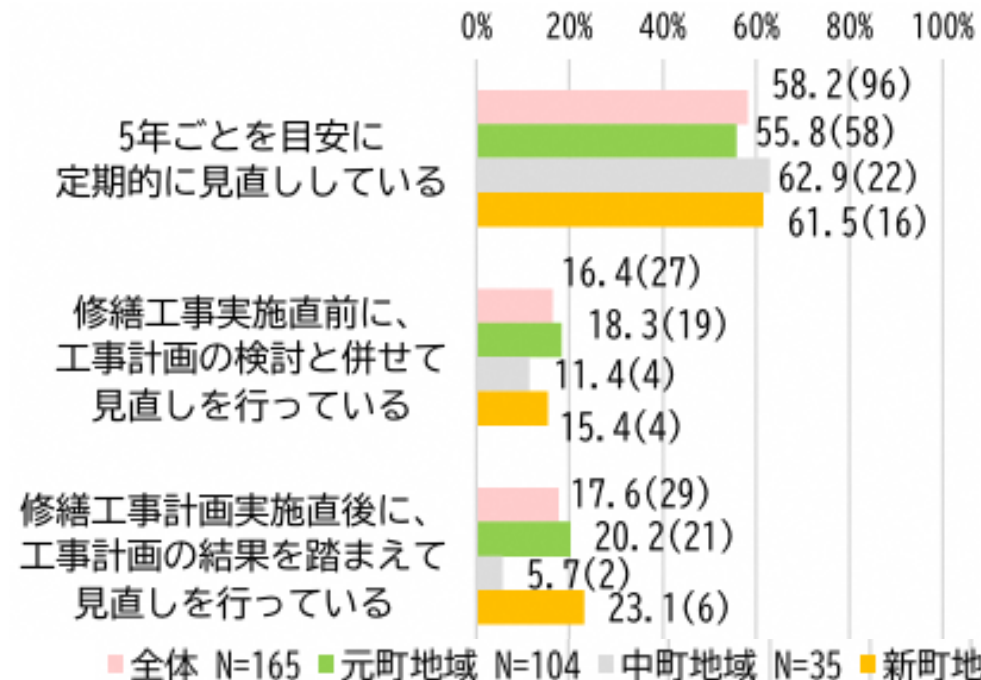
10 長期修繕計画の見直し

長期修繕計画は、次に掲げる不確定な事項を含んでいますので、5年程度ごとに調査・診断を行い、その結果に基づいて見直す必要があります。なお、見直しには一定の期間（おおむね1～2年）を要することから、見直しについても計画的に行う必要があります。また、長期修繕計画の見直しと併せて、修繕積立金の額も見直します。

- ①建物及び設備の劣化の状況
- ②社会的環境及び生活様式の変化
- ③新たな材料、工法等の開発及びそれによる修繕周期、単価等の変動
- ④修繕積立金の運用益、借入金の金利、物価、工事費価格、消費税率等の変動



5年程度ごとに行い7年以内には見直しを完了する

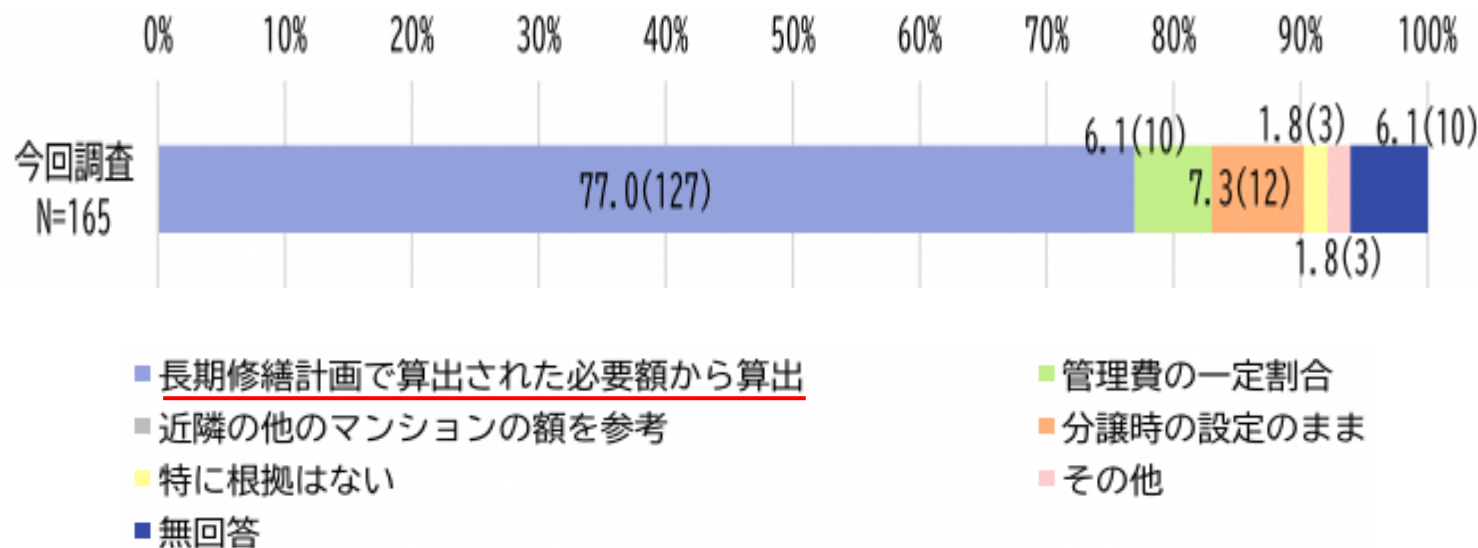


2024年浦安市
実態調査より

2021修繕積立金に関するガイドライン

国土交通省が 2011年4月に策定
2021年9月に改訂
2024年6月に一部追加

修繕積立金は将来予想される改修工事に要する費用を、長期間にわたり
計画的に積み立てていくもので、長期修繕計画に基づいて設定される



2024年浦安市分譲マンション実態調査より

修繕積立金の額の目安（計画期間全体での修繕積立金の平均額）

①計画期間全体における修繕積立金の平均額の算出方法（㎡当たり月単価）

（算出式） 計画期間全体における修繕積立金の平均額（円／㎡・月）

$$Z = (A + B + C) \div X \div Y$$

A：計画期間当初における修繕積立金の残高（円）

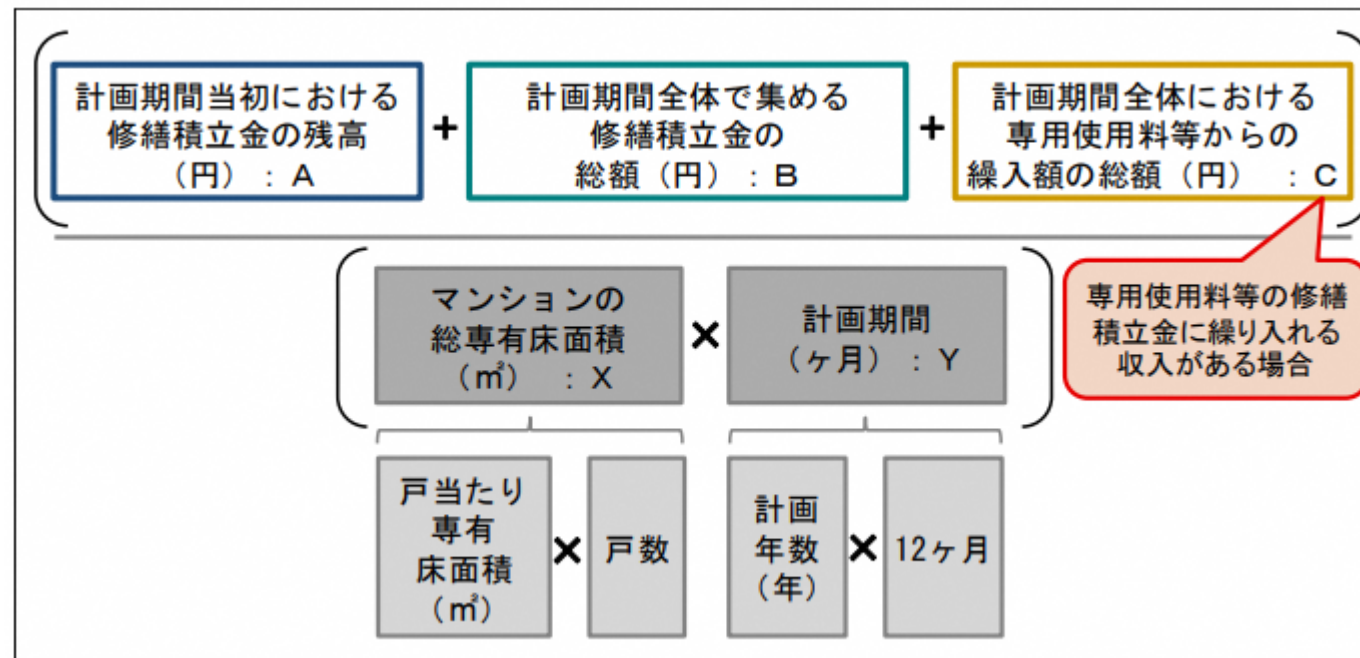
B：計画期間全体で集める修繕積立金の総額（円）

C：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）

X：マンションの総専有床面積（㎡）

Y：長期修繕計画の計画期間（ヶ月）

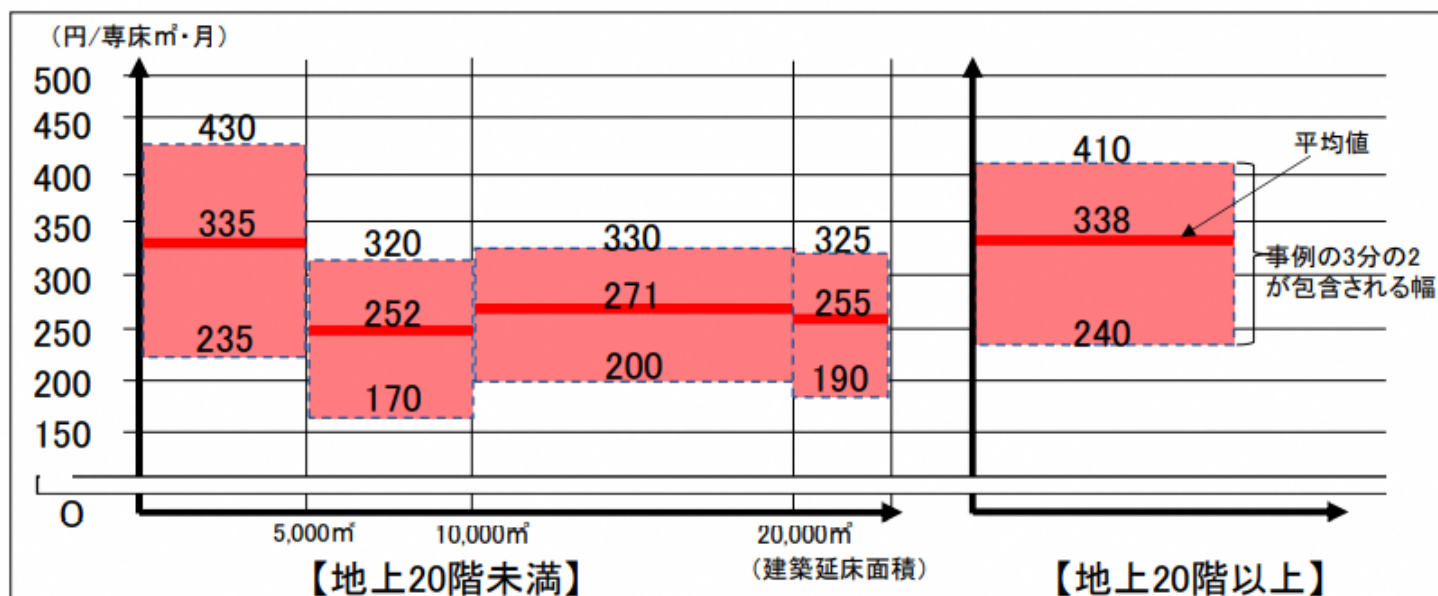
Z：計画期間全体における修繕積立金の平均額（円／㎡・月）



修繕積立金に関するガイドラインより

②計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安（機械式駐車場分を除く）

●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）			
地上階数/建築延床面積		月額の特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



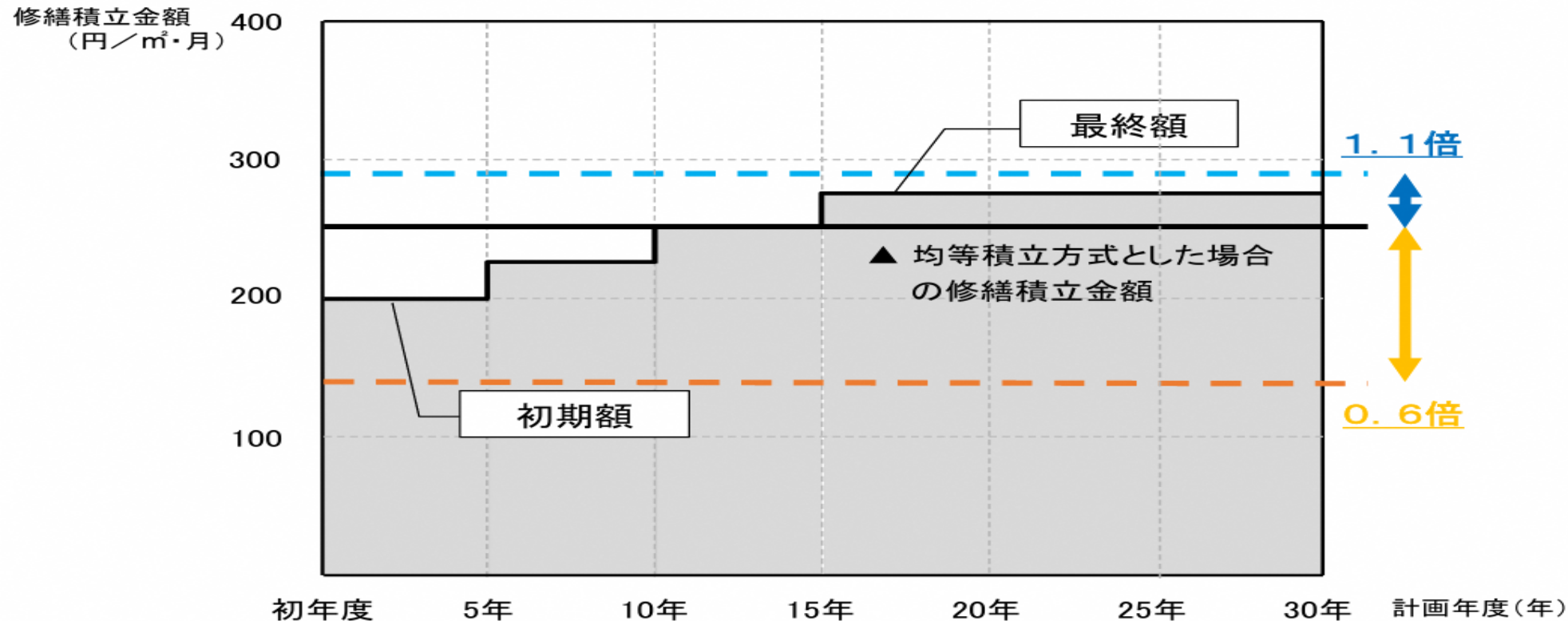
修繕積立金に関するガイドラインより

2024年6月に追加された事項

[段階増額積立方式における適切な引上げの考え方]

- 段階増額積立方式における月あたりの徴収金額は、均等積立方式とした場合の月あたりの金額を基準額とし、計画の初期額は基準額の0.6倍以上、計画の最終額は基準額の1.1倍以内とする。

■ 段階増額積立方式における適切な引上げの考え方(イメージ)]



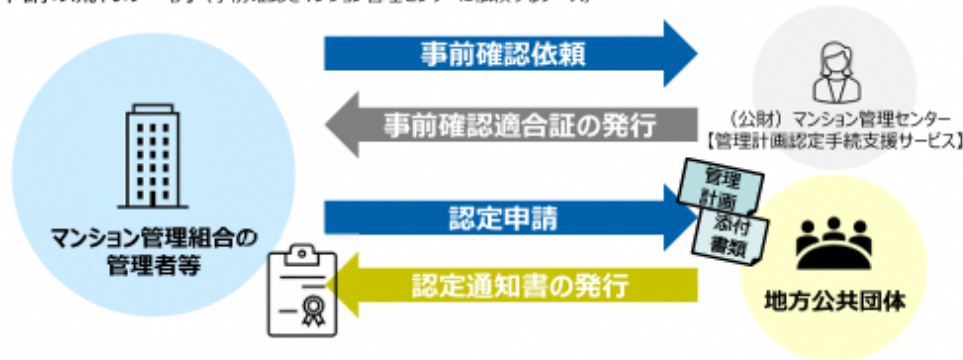
※ 上記は、段階増額積立方式において、計画初年度から5年ごとに3回の引上げを行う場合を一例として図示したものであり、具体的な引上げ計画は、個々のマンションに応じて異なる。

- ◆ 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7年5月27日時点の認定実績は2363件。（国土交通省が把握しているもの）。 浦安市:14件

※申請の流れの一例（事前確認をマンション管理センターに依頼するケース）



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
 - ・ 総会を定期的に開催していること 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り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乘せが実施される

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

フラット35及びマンション共用部分リフォーム融資の金利引下げ

- 管理計画認定マンションの取得等にあたって、住宅金融支援機構融資の【フラット35】及びマンション共用部分リフォーム融資の金利引下げを実施する。

フラット35

金利引下げ期間	金利引下げ幅 (【フラット35】の借入金利から)
当初5年間	年▲0.25%

マンション共用部分リフォーム融資

金利引下げ期間	金利引下げ幅 (借入金利から)
全期間	年▲0.2%

マンションすまい・る債における利率上乗せ (応募受付機関：2023年4月17日から10月13日まで)

- 管理計画認定マンションの管理組合である場合に、マンションすまい・る債※の利率を上乗せを実施する。

債券の利率（10年満期時の年平均利率（税引前））

認定マンション	(参考) 管理計画認定を受けていないマンション
0.525%	0.475%

5,000万円を購入した場合、10年経過時の受取利息（税引前）＊

(認定を受けていないマンション)	→	(認定マンション)
約238万円		約263万円
		+約25万円

＊マンションすまい・る債を一括で5,000万円を購入した場合又は500万円を10年間継続購入した場合。

＊継続購入する場合の毎年の利率は、管理計画認定マンションは0.525%、管理計画認定を受けていないマンションは0.475%と想定。

マンション長寿命化促進税制（固定資産税額の減額） (期間:2023年4月1日から2025年3月31日まで) **2年延長が決定！**

- 管理計画認定マンション等において、長寿命化に資する大規模修繕工事※が実施された場合に、その翌年度に課される建物部分の固定資産税額を減額する。
- 減額割合は、1/6～1/2の範囲内（参酌基準:1/3）で市町村の条例で定める。

※ 長寿命化に資する大規模修繕工事：外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事の全ての工事を実施する必要がある。

計 16 項目

管理計画認定制度の認定基準	
(1)	管理組合の運営
①	管理者等が定められていること
②	監事が選任されていること
③	集会が年1回以上開催されていること
(2)	管理規約
①	管理規約が作成されていること
②	マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること
③	マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的方法による提供）について定められていること
(3)	管理組合の経理
①	管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること
②	修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと
③	直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること
(4)	長期修繕計画の作成及び見直し等
①	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額について集会にて決議されていること
②	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こと
③	長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること
④	長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと
⑤	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こと
⑥	長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること
(5)	その他
①	管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること

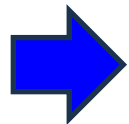
マンション管理計画制度の認定基準

管理計画認定の基準

○長期修繕計画の作成及び見直し等

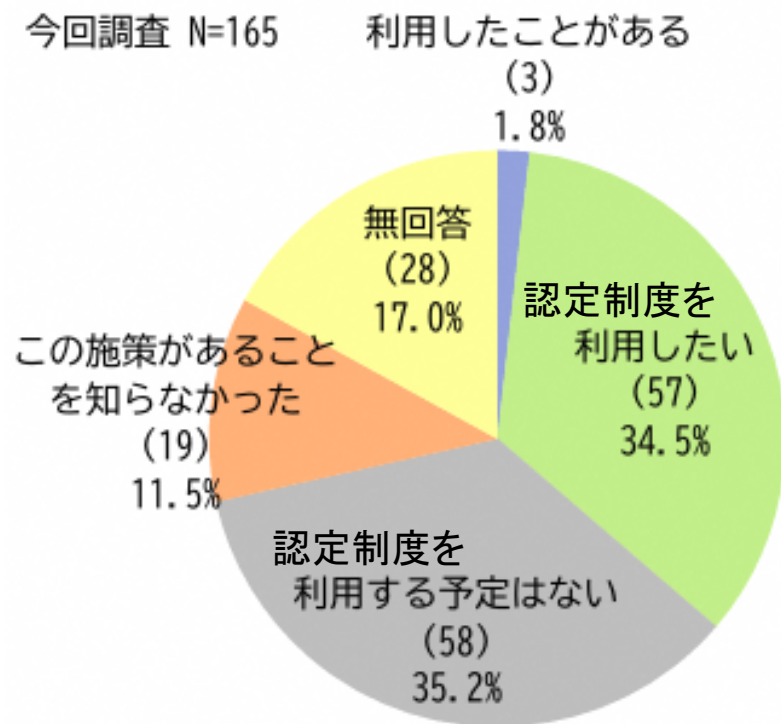
- ・長期修繕計画（標準様式準拠）の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金が集会（総会）で決議されている
- ・長期修繕計画が7年以内に作成又は見直しがされている
- ・長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている
- ・長期修繕計画において将来の一時金の徴収を予定していない
- ・長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でない
- ・計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている

※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



各ガイドラインに沿って計画、設定することが肝要

今回調査 N=165



2024年浦安市分譲マンション
実態調査より

浦安市

マンション管理計画 認定申請支援事業

マンション管理計画に基づく認定を受ける際に必要となる、
(公財) マンション管理センターの事前確認適合証の交付申請
前に、マンション管理士が申請書類の内容の確認を行います。

費用
無料

対象 市内のマンション管理組合

内容 以下のどちらかをご選択ください。年度内 1 回のみ利用可。

① 書面

申請書類一式をメールで住宅課宛てに送付すると、マンション管理士による内容確認のあと、市からメールで認定基準を満たすためのアドバイスなどを送付します(4 週間以内)。

② 対面

管理組合が指定する日時・場所にマンション管理士が訪問し、その場で書類を確認し、認定基準を満たすためのアドバイスなどを行います。

必要書類

- | |
|--------------------------------|
| ○総会議事録の写し(理事長選任、監事設置、長期修繕計画承認) |
| ○管理規約の写し |
| ○貸借対照表、収支計算書の写し(直近の総会で承認されたもの) |
| ○修繕積立金の滞納明細がわかるもの |
| ○長期修繕計画 |
| ○区分所有者名簿、居住者名簿(提出は不要) |

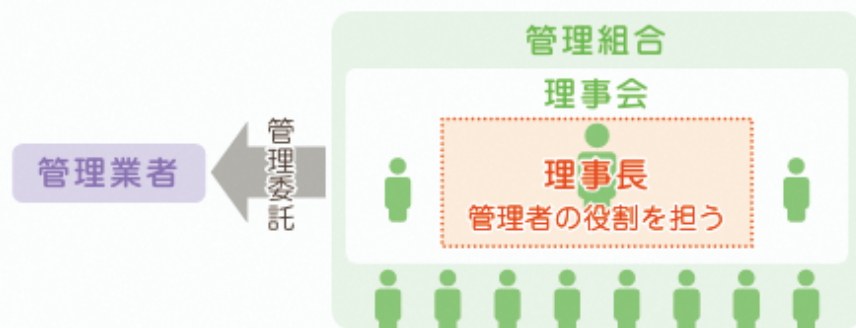
外部管理者方式とは？

マンション管理業者等を区分所有法上の「管理者」(*)として選定し、管理業者が管理に大きな役割を果たす方式です。近年、区分所有者の高齢化等により、区分所有者の中から管理組合の役員の選出が難しくなっていることなどを背景として導入される場合があります。

(*) 管理者：共用部分等の保存行為、集会の決議の実行、規約で定めた行為をする権利・義務を有する者

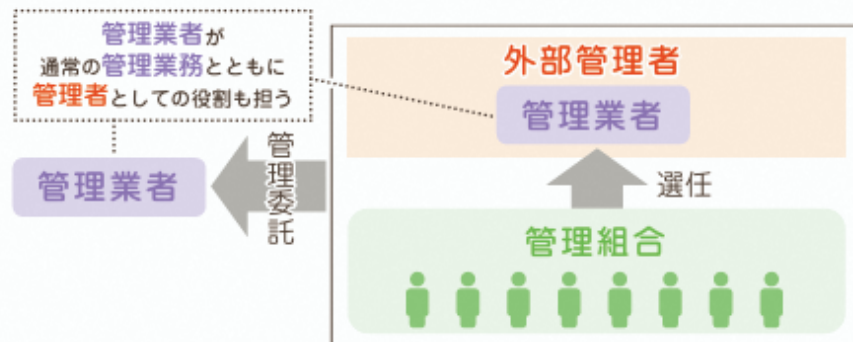
理事会方式

区分所有者の中から理事を選任、理事会で理事長（＝管理者）を選任し、理事会を中心にマンションを管理していく方式です。



外部管理者方式

管理業者等を管理者として選任し、管理組合の意思決定に沿ってマンションを管理していく方式です。



外部管理者方式を導入する場合でも、区分所有者等が、管理者の選任や業務の監督を適正に行うことで、適正な管理が行われる体制を確保することが重要です。

メリット

- 区分所有者の負担軽減につながり、管理組合役員の担い手不足の解決策となる場合がある
- 管理業者が日々の管理事務とともに管理者業務を担うことで、専門的知見を活かした、機動的な業務執行が期待できる場合がある 等

デメリット

- 管理者業務に対する報酬を支払うことにより、管理組合の支出が増加する場合がある
- 管理者となった管理業者等が、自社やグループ会社との取引を行うことで、管理組合との間で利益相反が生じる可能性が高まる
- 管理に対する区分所有者の関心が低下するおそれがある
- 理事会方式に戻すことが困難となる場合がある 等

外部管理者方式等に関するガイドライン

国土交通省では、マンション管理業者等を管理者とする外部管理者方式等を導入する際の留意点について、「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」としてお示ししています。

ガイドラインでお示しした主な留意事項（望ましい事項）

既存マンションにおける管理業者 管理者方式導入の 進め方	☐ 管理者業務を受託する予定の管理業者は、「説明項目」 ^(※1) の事項について、区分所有者に説明する
新築マンションにおける管理業者 管理者方式導入 までのプロセス	☐ 管理者業務を導入する予定の分譲業者は、「情報提供項目」 ^(※2) の事項について、購入希望者に情報提供する ☐ 分譲業者では十分な情報提供が困難な場合などは、管理者業務を受託する予定の管理業者が購入希望者に直接説明する
管理者の業務内容 ・ 契約書等	☐ 管理者の権限を管理者業務委託契約書で明確にしておく ☐ 管理者業務と管理業務については別の契約書とする ☐ 管理者業務と管理業務の担当者を分ける ☐ 管理者の任期は原則1年程度とし、毎年開催する総会で管理者の選任等（継続・不再任等）について決議する ☐ 管理者に対して区分所有者の意思を反映するための環境整備を行う ☐ 標準管理規約における総会決議事項については、管理者の権限とはせず、総会決議事項とする ☐ 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意思表示を行う ☐ <u>管理者として自社・グループ会社との取引を行う場合などは、重要な事実を説明し、総会の承認を得る</u> ☐ 管理規約に組合員による総会招集を実質的に困難にする可能性が生じる要件を定めない ☐ <u>大規模修繕工事は、区分所有者と監事から構成される修繕委員会を設置して検討する</u>
管理者がその地位を 離れる場合について	☐ <u>管理規約に管理者となる業者の名称を記載しない</u> ☐ 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
管理者による適正な 業務遂行の確保 ・ 組合財産の 保護のための措置	☐ <u>監事は、最低1名は外部専門家（マンション管理士・弁護士・公認会計士等）から選任し、区分所有者からも選任する</u> ☐ 管理者は、業務状況や管理組合の収支状況を監事に対して定期的に報告する ☐ 管理組合財産を管理する預金口座は、管理組合の財産であることが明確な名義とする ☐ 管理組合財産を管理する預金口座の印鑑等は監事が保管する



- 管理者として自社・グループ会社との取引を行う場合などは、重要な事実を説明し、総会の承認を得る
- 管理規約に組合員による総会招集を実質的に困難にする可能性が生じる要件を定めない
- 大規模修繕工事は、区分所有者と監事から構成される修繕委員会を設置して検討する
-
- 管理規約に管理者となる業者の名称を記載しない
- 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
-
- 監事は、最低 1 名は外部専門家（マンション管理士・弁護士・公認会計士等）から選任し、区分所有者からも選任する

マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法案

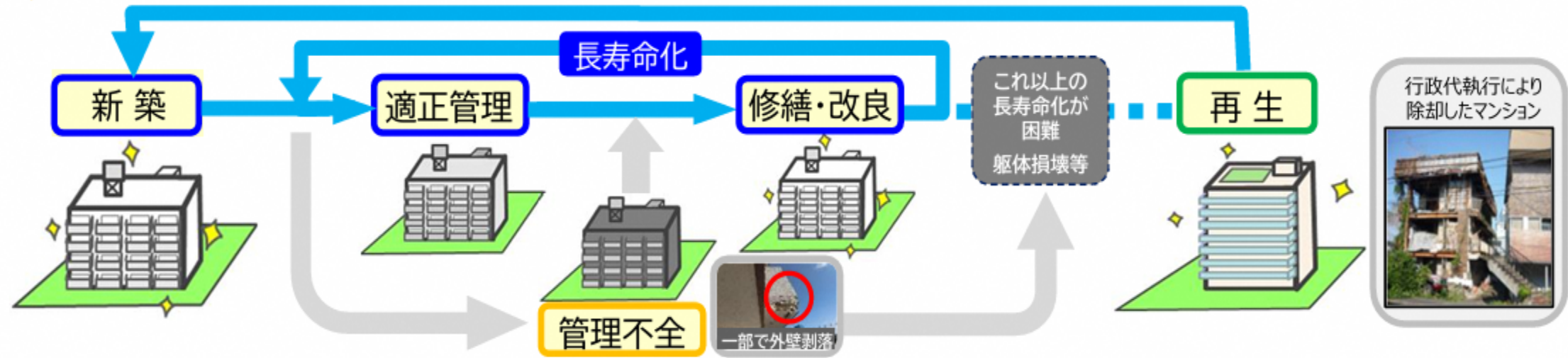
(老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律案)

背景・必要性

- マンションは国民の1割以上が居住する重要な居住形態
- 建物と居住者の「2つの老い」が進行しており、外壁剥落等の危険や集会決議の困難化等が課題

※ 築40年以上のマンション：全体の約2割（約137万戸） 今後10年で2倍、20年で3.4倍に
その住戸のうち、世帯主が70歳以上は5割以上

➡ 新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、管理・再生の円滑化等を図ることが必要



5月23日可決・成立

法案の概要

1. 管理の円滑化等

①適正な管理を促す仕組みの充実

【マンション管理法】

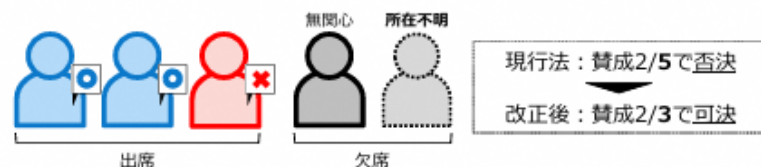
- 新築時から適切な管理や修繕が行われるよう、分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぐ仕組み（分譲事業者と管理組合で共同変更）を導入
- 管理業者が管理組合の管理者（代表者）を兼ね工事等受発注者となる場合、利益相反の懸念があるため、自己取引等につき区分所有者への事前説明を義務化

②集会の決議の円滑化

【区分所有法】

- 区分所有権の処分を伴わない事項（修繕等）の決議は、集会出席者の多数決による（現行：全区分所有者の多数決）
- 裁判所が認定した所在不明者を全ての決議の母数から除外する制度を創設

● 出席者の多数決による普通決議（過半数）の例



③マンション等に特化した財産管理制度

【区分所有法・マンション管理法】

- 管理不全の専有部分・共用部分等を裁判所が選任する管理人に管理させる制度を創設

2. 再生の円滑化等

①新たな再生手法の創設等

【区分所有法・マンション再生法等】

- 建物・敷地の一括売却、一棟リノベーション、建物の取壊し等を、建替えと同様に、多数決決議（4/5※）により可能とする
※耐震性不足等の場合：3/4、政令指定災害による被災の場合：2/3
- 上記決議に対応した事業手続等（※）を整備
※組合設立、権利変換計画、分配金取得計画等



＜一棟リノベーションのイメージ＞

②多様なニーズに対応した建替え等の推進

【マンション再生法】

- 隣接地や底地の所有権等について、建替え等の後のマンションの区分所有権に変換することを可能に
※容積確保のための隣接地等の取込みに係る合意形成を促進
- 耐震性不足等で建替え等をする場合、容積率のほか、特定行政庁の許可による高さ制限の特例

出席者の多数決により決議可能に

区分所有権の処分を伴わない決議を対象に出席者多数決

- ① 普通決議
- ② 共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。以下同じ。）の決議
- ③ 復旧決議
- ④ 規約の設定・変更・廃止の決議
- ⑤ 管理組合法人の設立・解散の決議
- ⑥ 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及び専有部分の引渡し等の請求の決議
- ⑦ 管理組合法人による区分所有権等の取得の決議

②～⑦は特別決議で3/4の賛成が必要

建替え・解消のような区分所有権の処分を伴う決議は対象外

定足数＝頭数と議決権の過半数（普通決議以外）

* 規約でこれを上回る割合を定めることを可能とするものとする

【ケース検討】 出席者多数決により無関心者を考慮しない形になる

規約改正

現行法

改正法

ルール

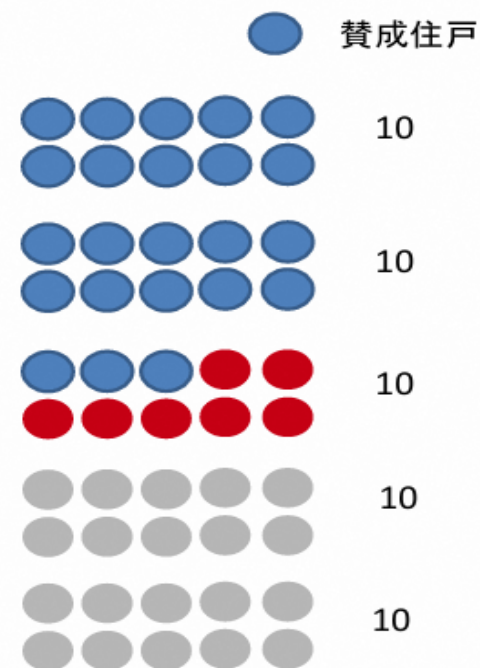
- 区分所有者及び議決権の4分の3以上の賛成多数であれば成立。

- 出席している区分所有者の頭数及び議決権の4分の3以上の賛成多数であれば成立。
- 定足数は過半数。

あてはめ

- 23人/50人であるので、4分の3以上の賛成がなく不成立。

- 30人が出席しているので定足数を満たすので集会の成立要件を満たす。
- 23人/30人（76%）であるので、出席者の4分の3（75%）以上賛成多数であり成立。



令和8年（2026年）4月1日施行予定

* 標準管理規約も改定の見込み！

ご清聴ありがとうございました