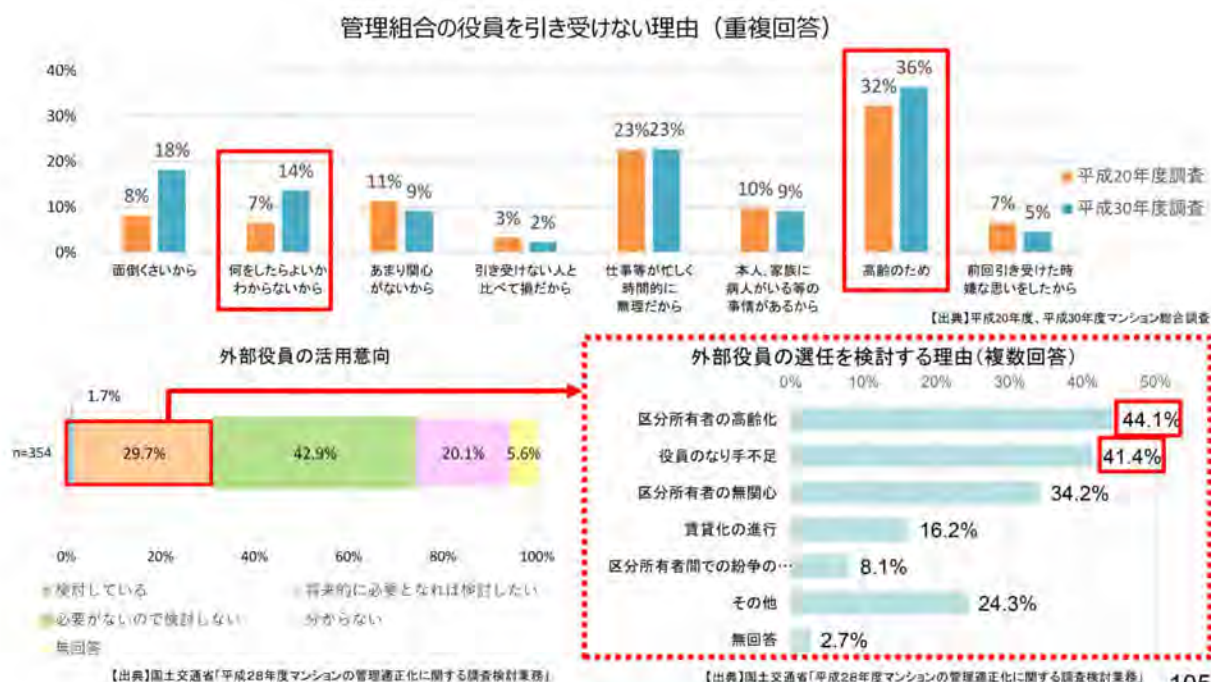


(5) 管理組合役員の担い手不足

ア 現状

管理組合の意思決定機関は総会であり、管理規約や長期修繕計画の作成や見直し、修繕積立金の積立額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においては総会で決定する議案は理事会で先立って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（理事等）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化につながる可能性が懸念される。国土交通省の調査によると、管理組合の役員を引き受けない理由としては、「高齢化」や「何をしたらよいかわからない」との回答が多く挙げられている。



また、一般的に、役員は1～2年で交代となるが、検討内容が引き継がれず、後任役員が苦勞するケースや、既に決定したことが実行されないケースも存在するとの指摘がある。一部の地方公共団体では、管理組合の理事を対象に、理事の役割や心得、組合運営の基礎知識を内容とするセミナーを開催している。

地方公共団体による管理組合の役員を対象としたセミナー

○一部の地方公共団体において、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：管理組合の役員、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

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、地方公共団体の取り組み、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

近年、管理組合役員の担い手不足などを背景として、管理業務を受託している管理業者が、当該マンションの管理者として選任されている事例が増加している。(P4 参照) 国土交通省の調査によると、管理業者が管理者に選任されているケースのうち、半数程度の管理業者は、管理者としての契約を結んでおらず、また、管理業者が大規模修繕工事を受注することがあるとされている。また、多くの場合において、管理組合保管口座の通帳と印鑑を同一の社で保管している実態がある。

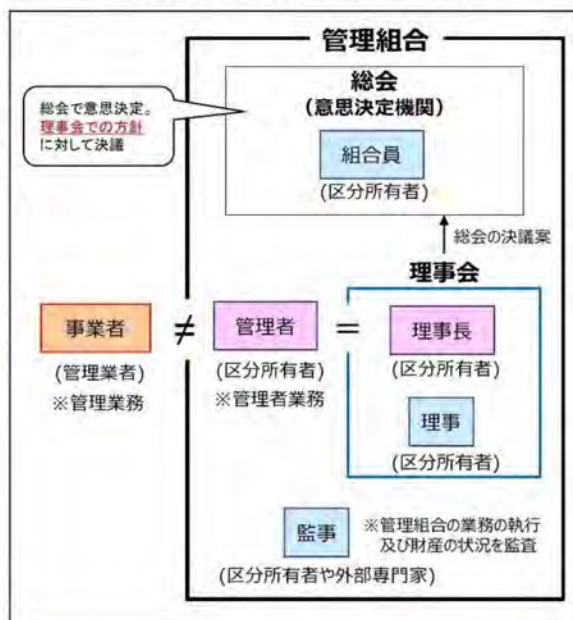
2016 年のマンション標準管理規約の改正では、利益相反取引の防止に係る規定が設けられるとともに、外部専門家を活用した場合の留意点等を示したガイドラインを策定したものの、これらの措置は、管理業者が管理者となる場合を念頭に置いている。また、マンション管理業者が管理者等に選任された場合においてもマンション管理適正化法が適用されるが、法が適用される具体的なケースが周知徹底されていない。

なお、管理者型のマンション管理が多く採られているドイツやフランスでは、管理者に関する資格制度が存在する。

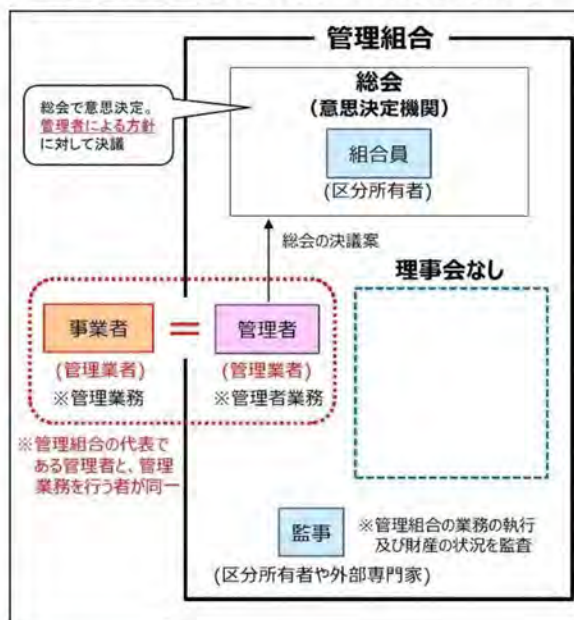
一般的な管理組合方式と管理業者が管理者になる方式の比較(イメージ)

- 理事会がある場合、総会に諮る議案は事前に区分所有者で構成される理事会で審議・決定された後、総会に上程され、管理組合としての意思決定がなされる。
- 一方で、理事会がない場合は、管理者（＝管理業者）が決めた方針が総会決議の対象となる。

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）



管理業者が管理者となる場合の管理状況

国土交通省による調査（2023年2月～3月実施）
アンケート回答者：管理業者 183社
（内、「第三者管理を導入している事例がある」と回答したのは45社）

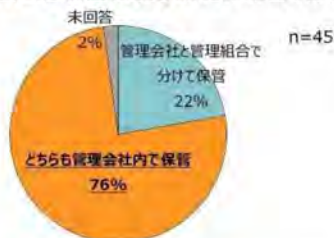
管理者としての契約の締結状況



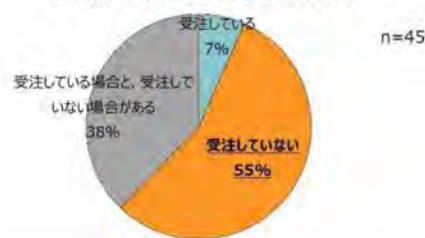
管理規約における管理者の固有名詞の記載状況



管理組合保管口座の通帳及び印鑑の保管状況



大規模修繕工事等の受注状況



■ 利益相反に留意した取組事例

- ・ 管理者となっている管理業者において、利益相反を防止する観点から、管理組合の利益を不当に害するおそれのある行為に対して、管理者業務を実施している部署とは異なった部署で内部監査を実施
- ・ 総会の決議を、管理者に委任できないよう議決権行使書を用いることとしている
- ・ 管理者が自社に工事等を発注する場合、監事による承認を必要としたり、総会でその旨を報告した上で発注に関する決議を諮っている

【出典】国土交通省による調査（2023年2月～3月実施） 109

外部専門家の活用ガイドライン（平成 29 年 6 月）の概要

○「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針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行行為・利益相反等の防止）等について解説するもの。

※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。

■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・細則導入）を決定。

留意事項の例

◆外部専門家による独断専行行為・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、リベートの収受等の禁止（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・解決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

区分所有建物の管理制度（フランス・ドイツ）

○マンション管理制度を国際比較するなど、ドイツやフランスにみられる形態である管理者型と、アメリカ・カナダにおいてみられる形態である理事会型が存在する。

○我が国のマンション管理は、その多くが理事会型で行われているが、理事会を廃止して第三者が管理者となる形の管理形態が採られているマンションも存在している。

ドイツにおける区分所有法制の定め（管理者に係るもの）

管理者

- ・建物の管理にあたっては、住居所有権者によって管理のための団体が構成され、当該団体の権利能力は確保されているが、実際の管理は管理業者が管理者となって管理の実務を担うのが一般的。
- ・管理者は住居所有権者の集会決議によって選任・解任され、任期は5年を超えることができない（再任は可能）
 - ※法律上、管理者の選任を排除することはできない（＝全員合意で「管理者を置かない」とすることはできない）
- ・管理者の解任は「重大な事由」がある場合に可能とされており、代表的な事例としては、管理者が独断的に契約を締結すること、管理者の行為と不動産業者としての事業活動との利益衝突、決算書の閲覧拒否や年間決算の提出の遅延などが該当することが指摘されている。
- ・管理者は、住居居住権者の決議に先立って、収入と支出の見込みを含んだ予算案や決算案を作成し、また、維持準備金の積立の状況等を含んだ財産状況報告書を作成しなければならないとされている。
- ・管理者としては、その質を確保するため、新たに認証制度が設けられた
 - ※商工会議所が実施する試験により、管理者としての活動に必要な法的・商業的・技術的知識を備えていることを認証

管理顧問会

- ・管理者の職務執行を監督する機関として、住宅所有権者から選任された者による管理顧問会がある（設置は任意）
- ・予算や決算、収支計算や費用の見積もりについては、住居所有権者集会の決議の前に、管理顧問会が検査し、意見を付すこととされている。

イ 課題

区分所有者の高齢化の進行に伴い、今後管理組合役員の担い手不足がより顕在化するおそれがある。区分所有者の責任として果たす必要がある管理組合役員の就任について、その業務内容や事務処理方法が理解できないがゆえに就任を拒む区分所有者が一定数存在する。管理業者が管理者となる場合について、留意点などを示したガイドラインが存在しない。

ウ 今後の施策の方向性

（公財）マンション管理センターが作成したマニュアル等を活用した区分所有者が果たすべき責務の周知に加え、区分所有者や理事等を対象にしたノウハウ集の整備やセミナーの開催を推進する必要がある。管理業者が管理者となる場合に適用されるマンション管理適正化法に係る解釈・運用について明確化し周知徹底するとともに、管理業者等が管理者となる場合の実態等の把握を進め、マンション管理業の所管部署とも連携する形で、留意事項等を示したガイドラインの整備や、監事の設置など望ましい体制整備についてマンション標準管理規約等における手当ての検討を行う必要がある。また、これらの措置の効果等を見極めつつ、管理業者が管理者となる場合の制度的措置の必要性についても検討を行う必要がある。

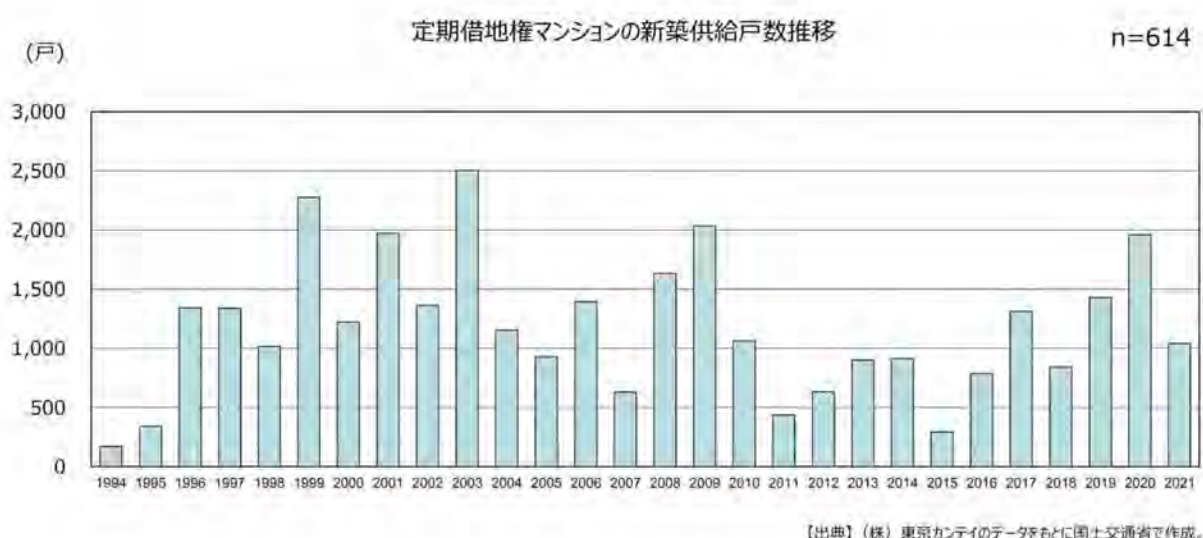
（６）定期借地権マンションの今日的評価

ア 現状

定期借地権マンションは1990年代後半から市場に供給されており、所有権型マンションに比べ、一般的には安価、好立地で広い居住面積が確保されたマンションが供給されている。

定期借地権マンションは、敷地の利用に係る契約終了時に、建物の除却が地主との間で合意されているとともに、一般的には解体費の積み立てを行っていることから、将来にわたって建物の管理不全化が放置されるリスクが少ない点が特徴として挙げられる。

一方で、定期借地権マンションは所有権型のマンションに比べて供給が少なく、市場において必ずしも広く普及していない。



定期借地権マンションの一般的なメリット・デメリット

■定期借地権について（国土交通省HP「定期借地権の解説」をもとに作成。）

○平成3年10月に現行の借地借家法が公布され、平成4年8月に施行し、定期借地権が創設。これにより、貸した土地が必ず戻り、期間満了時の立退き料も必要なくなり、地主が安心して土地を貸すことができるようになった。具体的には、定期借地権について次の3つの特約を認めた。

- （１）契約の更新がない：定期借地権は、旧法借地と違い契約の更新は一切なく、確実に契約関係が終了する。
- （２）建替えによる借地期間の延長がない：旧法では、借地人が契約期間の途中で建物を建て替えた場合、借地期間が建替えた時点から再度リセットされて契約期間が伸びてしまうという問題があった。定期借地権は、契約期間中に建替えがあっても当初定めた契約期間が満了すれば土地が返ってこととなった。
- （３）建物買取請求権がない：旧法では、契約期間満了で土地を返す条件として、借地人が保有していた建物を地主に買い取ることを請求できたが、定期借地権はこの建物買取請求ができなくなった。基本のルールは、借地人が建物を収去し土地を現状回復して返還することになる。

借地権		存続期間	利用目的	契約方法	借地関係の終了	契約終了時の建物
定期借地権	一般定期借地権(借地借家法22条)	50年以上	用途制限なし	公正証書等の書面で行う。 ①契約の更新をしない ②存続期間の延長をしない ③建物の買取請求をしない という3つの特約を定める	期間満了による	原則として借地人は建物を取り壊して土地を返還する。
	建物譲渡特約付借地権(借地借家法24条)	30年以上	用途制限なし	30年以上経過した時点で建物を相当の対価で地主に譲渡することを特約する。 口頭でも可。	建物譲渡による	[1]建物は地主が買取る [2]建物は収去せず土地を返還する [3]借地人または借家人は継続して借家として住まうことができる。

■定期借地権型マンションの一般的なメリット・デメリット

メリット	デメリット
・マンション購入者は、低価格で好立地なマンションを取得可能。	・区分所有者は、月々の地代や解体費の積み立てなどランニングコストが高い。また、契約期日が近づくにつれて売却が難しくなる。
・底地権利者は、契約更新がなく、契約終了時に建物が除却されるため、安心して土地を貸せる。	・低地権利者は、契約期間中は土地の売却ができない。
・最終的に解体されるため、老朽化マンションの残置を防止。	・契約期日が近づくにつれて居住者の管理意識が低下する可能性があり、管理不全化のおそれ。

イ 課題

契約終了時における建物の除却が地主との間で合意されているという点で、将来の管理不全化のリスクが低いという定期借地権マンションの優位性が社会的に評価されていない可能性がある。契約により明け渡しや取り壊し時期が定められていることで、契約期間の終了が近づくにつれて、適正な管理を維持することが困難となるおそれがある。

地代改定・徴収、マンションの解体等に対して、管理組合の関与に係るノウハウが整理されていない。

定期借地権の契約期間終了後の具体的な対応(除却、借地権の再設定、所有権化など)について、実務上の知見が蓄積されていないため、対応に苦慮する可能性がある。

ウ 今後の施策の方向性

定期借地権マンションの特徴に対する消費者の評価や、供給にあたっての課題の把握を行う必要がある。

定期借地権の契約期間中の留意点や、管理組合の関与のあり方、契約期間終了後の具体的な対応について、実務上必要とされるノウハウの整理を行った上で、必要な施策の検討を行う必要がある。

定期借地権マンションに係る論点

○定期借地権マンションに係る論点として、以下が挙げられている。

(斎藤広子「定期借地権マンションの法的課題と対応」より作成)

①建物の解体等に関する管理組合の関与について

- ・建物を解体し、更地にして地主に返却することは管理組合の業務ではなく、建物の解体及び土地の返却借地人公人の責任とされているケースがある。
- ・一方で、管理組合の関与を積極的に認め、規約において管理組合の業務として、原状回復や明け渡し、解体準備金の保管を位置づけている例も存在する。

②地代改定・徴収における管理組合の関与について

- ・定期借地マンションは地主と借地人である区分所有者の借地契約であり、契約上は管理組合は当事者となれない。
- ・また、次代の特徴を管理組合が行いえるかどうかについても議論がある。

③借地権延長の場合の対応

- ・法的には可能であるものの、借地人全員の合意が必要であり、戸数の多いマンションでは困難性が高い。
- ・それを進めるための具体的な手続きや管理組合の関与に関するルールが存在しない。

(7) 大規模マンション特有の課題への対応

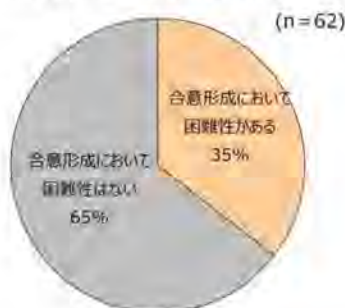
ア 現状

超高層マンション（20 階以上、いわゆるタワーマンション）は、2000 年代に入り、新規竣工棟数が大幅に増加しており、2022 年末の累積頭数は全国で約 1,400 棟に上る。

特に 2000 年代後半に多く供給されたタワーマンションについては、今後、大規模修繕工事の実施に向けた具体的な検討が進むこととなる。一棟の規模が極めて大きく、管理組合の構成員が大人数となるマンションが存在している。（P7 参照）

これらの超高層マンションでは入居者の属性の差に由来して、合意形成の困難性があるとの指摘がある。合意形成の円滑化の観点からマンションにおけるコミュニティ形成が重要となってくるが、区分所有者間での交流のきっかけとなるイベント等が開催されていないマンションも確認されている。

超高層マンションの合意形成の困難性の有無



■ 合意形成において困難性があると考えた具体的なケース

- ・売却目的で保有している区分所有者は特に共用部内装工事を重視する。一方、住居目的（特に永住意識の高い方）は躯体設備の維持管理に主眼を置く。この辺りの価値観の違いによって修繕積立金資金の使途を巡って揉めることが多々ある。
- ・超高層マンションでは、個人所有・法人所有、所得や年齢の差、住戸タイプ（ワンルーム～ファミリータイプ）の違いなど、多種多様な属性の区分所有者がいるため、管理に対する意識の差があり、合意形成を図ることが困難になる。
- ・投資目的の区分所有者の場合、意思決定において、費用負担は出来るだけ避け、利回りを追求する意見に賛成する傾向にある。
- ・一般マンションに比べ、全体的に管理組合運営への参加意識が低い世帯割合が多い傾向が見られると感じる。特別決議事項の承認定足数を充足させることが困難な場合が多い。

【出典】2023年2月国土交通省アンケート調査

○東京都下の超高層マンションにおけるイベント開催状況（n=101）

【頻度】

・イベントの実施がない（20）、年に1回（27）、年に2回（28）、年に4～9回（16）、年に10回以上（10）

【内容】

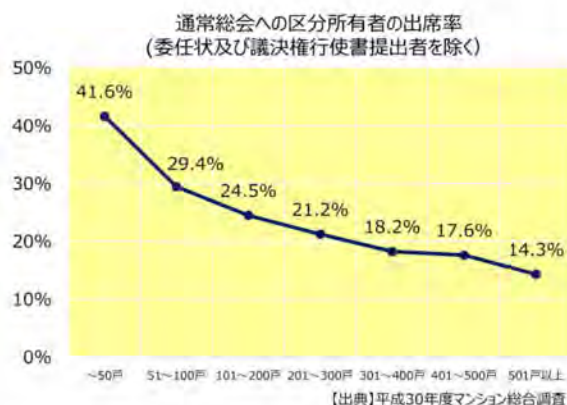
・防災訓練（61）、クリスマス会（34）、懇親会（22）、夏祭り（20）

【出典】「東京都における超高層マンションの地域連携の実態とその促進要因」（斎藤広子）

120

マンションにおける総会出席率等

- 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。一方で、戸数規模が増えるほど、委任状や議決権行使書の形での総会での意思表示が多く行われている。
- 超高層マンションを対象とした調査では、総会出席率が7割以下のマンションが3割程度存在することが指摘されている。
- 現在の調査結果からは、通常総会における委任状と議決行使書の比率など、超高層マンションにおける合意形成上の課題は把握できないため、今年度実施するマンション総会調査などで実態を把握したうえで、適切な合意形成のあり方について検討する必要がある。



○東京都下の超高層マンションにおける総会出席状況 (n=101)

総会の出席状況(※)：「50%未満」(10)、「50～69%」(20)、「70～79%」(34)、「80%以上」(35)

※ 委任状・議決権行使書の提出を含む

【出典】「東京都における超高層マンションの地域連携の実態とその促進要因」(斎藤広子) 121

大規模マンションでは、通常規模のマンションと比較して、管理費や修繕積立金など管理組合が取り扱う金額も多額となることや、業務が複雑化することが考えられるが、会計監査や業務監査の体制が、取扱う金額や業務内容に見合っていないとの指摘がある。国土交通省の超高層マンションに関する調査によると、専門家に監査業務を依頼しているケースは限定的となっている。

■ 管理費又は修繕積立金収入の状況



＜管理組合が管理する金銭の規模感＞

大規模マンションにおける1年間の管理費収入及び修繕積立金収入
 管理費(約535万円)×12ヶ月 + 修繕積立金(約518万円)×12ヶ月
 = 約1億3,000万円

大規模マンションにおける12年間の修繕積立金収入
 修繕積立金(約518万円)×12ヶ月×12年間
 = 約7億5,000万円

■ 管理組合等の会計状況

	PTA・町内会	管理組合(全部委託)	投資ファンド(任意組合型)	株式会社
年間取引額	数万円～数百万円	数千万円～数億円	数千万円～数億円	数億円～
財産(資産)規模	数万円～数百万円	数千万円～数十億円	数千万円～数十億円	資本金5億円以上
取引の内容	単純	単純	単純	複雑
出納・記帳業務実務者	会計担当理事	管理業者に委託	GP(ファンド運営会社)に委託	経営者に委託
出納・記帳実施者の経理能力	普通	高い	高い	高い
会計監査の性格	任意監査	任意監査	任意監査	法定監査
会計監査実施者	監事	監事	公認会計士又は監査法人	監査役及び公認会計士又は監査法人
会計監査実施者の能力	普通	普通	高い	高い
業務受託者の責任	該当なし	損害賠償責任あり	損害賠償責任あり	損害賠償責任あり
業務受託者の損害賠償能力	該当なし	一般に高い	一般に高い	普通

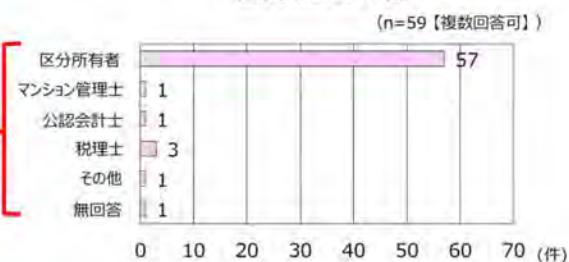
【出典】マンション管理組合の経理実務(中央経済社)から抜粋

122

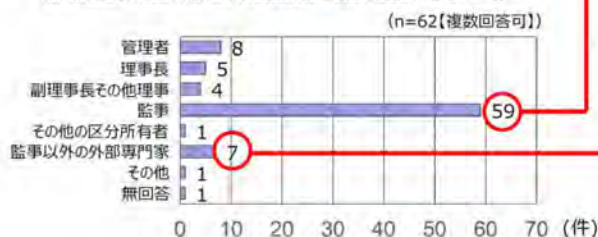
管理組合の財産の管理状況を監査（会計監査）している者の人数



「監事」を担う者の属性



管理組合の財産の管理状況を監査（会計監査）している者

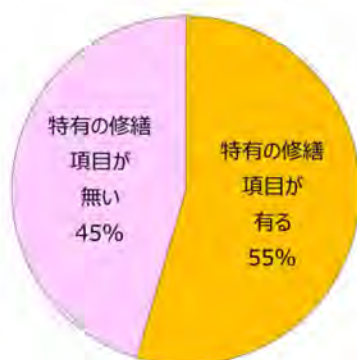


「監事以外の外部専門家」の属性



超高層マンションは、それ以外のマンションにはあまり見られない特有の設備（「非常用エレベーター」、「タワーパーキング」、「内廊下内の空調設備」）等を有しており、こうした設備のメンテナンス等には高額な費用を要する場合もある。一方で、国土交通省が定める「長期修繕計画作成ガイドライン」においては、超高層マンション特有の設備項目について必ずしも位置づけがされていない。

一般のマンションと比較した
超高層マンション特有の修繕項目の有無 (n=44)



■ 特有の修繕項目の例

非常用エレベーター、タワーパーキング、内廊下内の空調設備、セントラルヒーティング、スプリンクラー、ヘリポート、航空障害灯、非常用発電設備、免震装置、エスカレーター

など

【出典】2023年2月国土交通省アンケート調査

イ 課題

大規模マンションでは、総会に当たり、委任状又は議決権行使書の行使が多くなっている現状があり、また、超高層マンションでは、イベントなどの交流機会が乏しい現状があるが、これらが管理組合における合意形成に影響を及ぼしている可能性がある。

大規模マンションでは取り扱う金額が大きく、業務内容も複雑化するため、監査資料も特に膨大なものになるが、これに対して監査の実施体制が弱い可能性がある。

超高層マンションには特有の修繕工事項目が存在するが、必ずしもその費用が長期修繕計画に盛り込まれていないケースがある。

ウ 今後の施策の方向性

超高層マンションの実態（総会における合意形成、修繕費用の積立、管理費の水準、交流イベントの実施状況など）についてより詳細な調査を実施し、その結果を踏まえ、必要に応じて超高層マンションの管理等に係るガイドラインの整備などを検討する必要がある。

マンションにおける会計・業務監査（特に大規模マンションにおける監査）のあり方について、専門家の活用を念頭に検討を行う必要がある。

超高層マンション特有の修繕項目及び工事費用の実態の把握を進め、必要に応じて長期修繕計画の作成に関するガイドラインへ反映する必要がある。

(8) マンションの管理状況が価格に反映される環境づくり(市場への情報提供の充実)

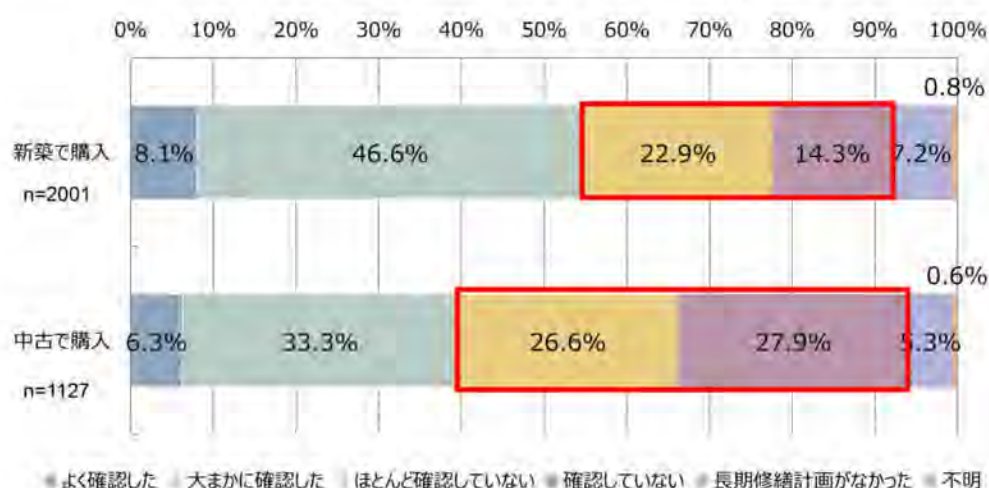
ア 現状

マンションの管理状況は、入居後の生活のみならず資産価値にも大きな影響を与えるにも関わらず、購入希望者が把握できる管理情報が少ないとの指摘がある。国土交通省の調査によれば、既存マンションの購入にあたり、長期修繕計画を「ほとんど確認していない」又は「確認していない」とした購入者が約半数存在し、この比率は新築マンションの購入者よりも高い水準となっている。

不動産物件サイトにおいても、現在の修繕積立金や管理費の額は表示されているが、長期修繕計画の有無や、積立方式(段階・均等)などの情報は表示されていない。

また、マンション標準管理規約(国土交通省ひな型)の本文では、管理組合が宅建業者の求めに応じて長期修繕計画を提供することになっているものの、具体的な情報提供が定められている同規約別添4においては、長期修繕計画の内容(修繕積立金の値上げ時期、値上げ額など)が定められておらず、これらの情報が購入希望者に提供されにくい環境となっている可能性がある。

マンション購入時の長期修繕計画の確認状況



【出典】平成30年度マンション総合調査

■不動産ポータルサイトにおいて公開されている主な管理に関する情報の例

	管理形態(一部委託等)	管理業者の名称	管理規約の有無	現在の管理費	組合員名簿の有無
A サイト	○	—	—	○	—
B サイト	○	○	—	○	—
C サイト	○	—	—	○	—

	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
A サイト	—	—	○	—	—
B サイト	—	—	○	—	—
C サイト	—	—	○	—	—

イ 課題

マンションの購入希望者がマンションの管理に関する情報に必ずしもアクセスしやすい環境となっていない可能性がある。その結果、マンションの適切な管理が価格に反映されない（されにくい）環境につながっている可能性がある。

ウ 今後の施策の方向性

マンションの購入希望者が長期修繕計画の内容（修繕積立金の値上げ予定等）など、マンションの管理状態や資産価値に大きな影響を及ぼす情報にアクセスしやすい環境整備に向け、マンション管理関係の情報提供のあり方について検討を行う必要がある。

マンション標準管理規約等における管理情報の提供に関する規定

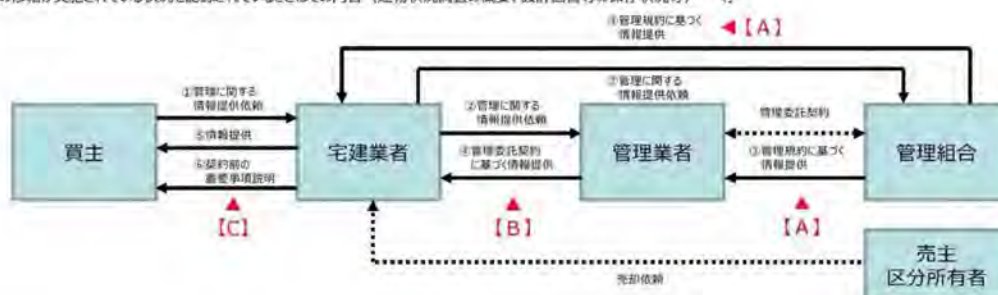
- マンション標準管理規約（別添４）、マンション標準管理委託契約書（別表第５）では、宅地建物取引業者等の求めに応じて情報提供する事項を示しているが、いずれも、長期修繕計画の内容（修繕積立金の値上げ時期、値上げ額）や、建築基準法の定期調査報告その他法定点検の結果などの修繕履歴等の情報は含まれていない。

【A】マンション標準管理規約（別添4）及び【B】マンション標準管理委託契約書（別表第5）における宅地建物取引業者の求めに応じて開示する事項（抜粋）

6 経理細収収関係 【1】収支及び予算の状況（①～④の項目について適宜の収支報告（確定額）を記載し、⑤～⑦及び⑨～⑮について1年度末の収支予算（予算額）を併せて記載） ① 管理費合計収支総額、②管理費合計支出総額、③管理費合計繰越金④管理費合計繰上総額、⑤管理費合計繰下総額、⑥修繕積立金合計収支総額、⑦修繕積立金合計支出総額、⑧修繕積立金合計繰越総額、⑨修繕積立金合計繰上総額、⑩修繕積立金合計繰下総額 【2】管理費等納附及び借入の状況 ① 管理費等納附額、②修繕積立金納附額、③借入金総額 【3】収支予算の変更予定額（①～④について、変更予定額（平成 年 月 月）から、変更予定額、繰上中の別を記載） ① 管理費、②修繕積立金、③修繕一時金、④駐車場使用料、⑤自転車庫使用料⑥バイク専用使用料、⑦ミニバイク専用使用料、⑧専用駐車場使用料、⑨セルフエー使用料、⑩トラックルーム使用料、⑪組合費、⑫戸別水使用料⑬冷暖房料・給湯料、⑭その他 （4）、（5） 略	8 大規模修繕計画関係 【1】長期修繕計画の有無（有（ 年 月作成（見直し）、無、繰上中の別）、②共用部分等の修繕事業状況（工事概要、実施時期（ 年 月）、③大規模修繕工事実施予定の有無（有（ 年 月実施予定、工事概要）、無、繰上中の別を記載） 9 アスベスト使用調査の内容 ①調査結果の記録の有無、②調査実施日、③調査機関名④調査内容、⑤調査結果 10 耐震診断の内容 ①耐震診断の有無、②耐震診断の内容 11 建築設備 ①建築設備点検決議の有無（有（ 年 月決議、無、繰上中の別）、②要修築部認定の有無（有（ 年 月認定、無、繰上中の 年 月申請）、繰上中の別）、③建築設備決議、アংশ④敷地売却決議の有無（有（ 年 月決議）、無、繰上中の別）
---	--

【C】宅地建物取引業法第35条に基づく重要事項説明の内容（抜粋）

- ・当該住戸の現在の管理費の額（毎月）と滞納額（総額）
- ・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）
- ・当該住戸の現在の修繕積立金の額（毎月）と滞納額（総額）
- ・管理組合に積み立てられている現在の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や予定されているときとその内容（建物状況調査の概要、設計図書等の保存状況等）



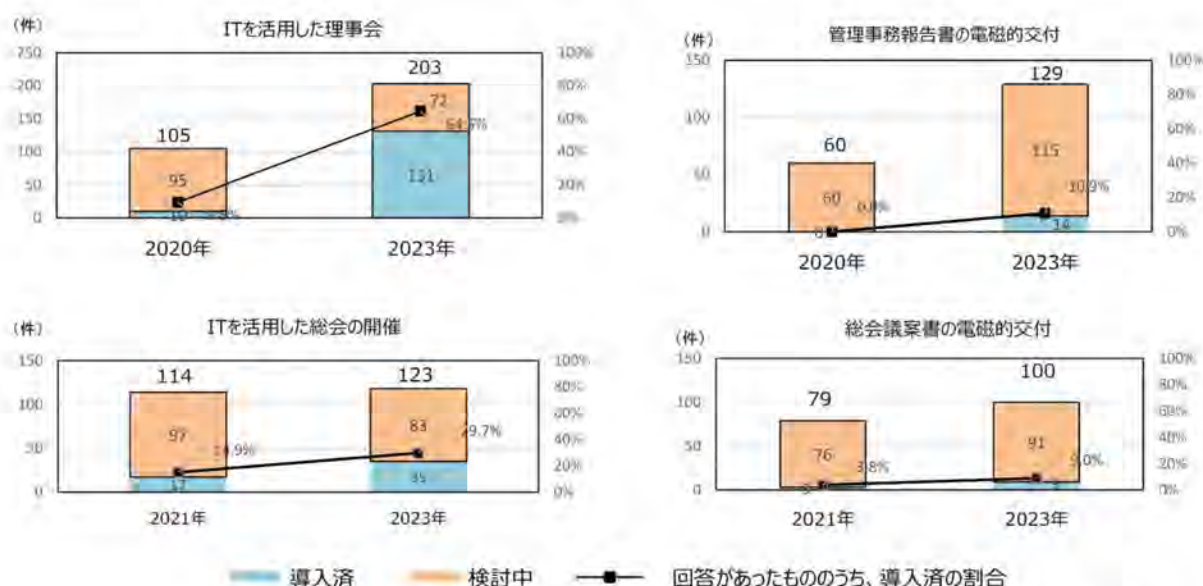
(9) マンション管理に関する諸課題

ア マンション管理におけるDX

①現状

近年、マンション管理の様々な場でITの活用が進んでおり、特にITを用いたweb形式での理事会や総会の開催が急速に拡大している。マンション関係団体の調査によると、ITを活用した理事会を導入している管理業者の割合は、2020年の9.5%から2023年には64.5%に急増している。いわゆるIT総会・理事会は、新型コロナウイルスの感染拡大への対応をきっかけに拡大したものと考えられるが、出席方法の多様化による区分所有者の出席機会の拡大、会場費や運営のコストを削減する効果など、管理組合の負担を減少させる効果があることも指摘されており、ポストコロナ下においても、一定のメリットがあると考えられる。

2020年には、業界団体においてIT総会を実施する際の考え方を示したガイドラインが策定されたほか、2021年には、IT総会等の実施が可能なことを明確化するマンション標準管理規約・コメントの改正が行われた。



【出典】(一社) マンション管理業協会「マンション管理トレンド調査」(2020～2023) より (n=335(2020), 325(2021), 331(2023))

IT総会・IT理事会に係るマンション管理業者へのヒアリング

IT総会・IT理事会について

- IT総会はあまり行われていないが、IT理事会は比較的導入されている(13件)
 - ※IT総会を行っているケースもあるが、WEB会議システム等による参加は傍聴の認めるなど、リアルとITのハイブリッド形式で行う例がほとんど
- IT総会があまり行われていない理由は、
 - ・区分所有者が参加できるネット環境を整備する必要があるため(5件)
 - ・参加する区分所有者を識別する必要があるため(5件)
 - ・通信障害があった場合の対応方法や責任区分に関するルールを整備する必要があるため(5件)
 - ・管理規約の規定を整備する必要があるため(3件)

- ・高齢者と若年者の間で IT リテラシーが異なり、IT 総会を行う意向にも相違があるため（2 件）
- 郊外のマンションでは意向が二極化しており、積極的な管理組合もある一方で、IT リテラシーの低い管理組合ではとりあげてくれない。それと比較して、都心部のマンションでは関心が高い（1 件）
- 既に IT を活用した会議が導入されている管理組合では、今後も活用されると思う（7 件）
- IT を活用した会議のメリットとしては、
 - ・区分所有者が時間や場所を選ばずに会議に参加することができる（7 件）
 - ・管理者側の資料整備や移動のための負担を軽減することができる（4 件）
 - ・天候不良等により出席できなくなる事態がなくなる（1 件）
 - ・役員のなり手が広がる（1 件）
 - ・会議を行なうための会場の確保が不要となる（1 件）

「IT を活用した総会の実施ガイドライン」（（一社）マンション管理業協会）

「IT を活用した総会の実施ガイドライン」（マンション管理業協会）

近年の IT の発展や「新しい生活様式」を踏まえて、マンション管理業協会が令和 2 年 12 月に策定した IT 総会に関するガイドライン。リアル＋オンライン併用型総会とオンラインのみで行う総会について、法的な考え方と実務上の手続について記載。

【具体的な内容】

<リアル＋オンライン併用型総会>

- オンライン出席区分所有者の出席並びに議決権行使の取扱いについて
 - ・画面を通じた挙手等、オンライン出席区分所有者の議決権行使方法については、事前に管理組合内で協議し、意思確認を担保できるルールを設けることが望ましい。
- オンライン出席者（区分所有者・代理人）の本人確認について
 - ・電磁的方法による議決権行使を行なう際には、電子署名を付する方法、あらかじめ割り当てられたパスワードを入力させる方法によって本人確認をすることが望ましい。
- オンライン出席区分所有者の質問の取扱いについて
 - ・オンライン出席区分所有者からの質問について、画面を通じて挙手及び WEB 会議システムの挙手機能等を利用し意思を示すことで、議長の采配により質問者を指名することや、1 人が提出できる質問回数や文字数等を、あらかじめ運営ルールとして定める、招集通知や WEB 上で通知することが考えられる。
- 通信障害等への対応について
 - ・サイバー攻撃や通信障害が発生する可能性に鑑み、管理組合として予め対策を行なうことが必要であり、加えて、区分所有者が容易にアクセスするために、招集者は、一定の情報提供等の対策を取ることが望ましい。また、通信障害等が発生し、多くのオンライン出席区分所有者が参加不可能となった場合の対応について、予め管理組合内で協議しておくことが望ましい。

<オンライン総会>

- 開催場所の考え方について
 - ・出席者に対して、アクセス可能なサイトの URL 等を建物の見やすい場所に掲示し、占有者より出席の申出があった際に、ログインに必要な ID・パスワードを案内することが考えられる。
- 開催手法の選択について
 - ・議案の内容、管理組合の規模、IT 環境の発展段階、及び区分所有者の構成（IT 格差を含む。）等の状況を踏まえて、各管理組合において協議し、望ましい手法を採用することが望まれる。

IT 総会等の円滑な実施に向けた標準管理規約の改正

R 3 標準管理規約の改正 (IT 総会等)

(招集手続)

第 43 条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の 2 週間前（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは 2 か月前）までに、会議の日時、場所、(WEB 会議システム等を用いて会議を開催するときは、その開催方法) 及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

2～6 (略)

7 建替え決議又はマンション敷地売却決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の 1 か月前までに、当該招集の際に通知すべき事故について組合員に対し説明を行なうための説明会を開催しなければならない。

8・9 (略)

第 43 条関係コメント

(第 1 項関係)

WEB 会議システム等を用いて会議を開催する場合における通知事項のうち、「開催方法」については、当該 WEB 会議システム等にアクセスするための URL が考えられ、これに合わせて、なりすまし防止のため、WEB 会議システム等を用いて出席を予定する組合員に対しては個別に ID 及びパスワードを送付することが考えられる。

(第 3 項、第 8 項関係) (略)

(第 7 項関係)

総会と同様に、WEB 会議システム等を用いて説明会を開催することも可能である。

(理事会の会議及び議事)

第 53 条 理事会の会議 (WEB 会議システム等を用いて開催する会議を含む。) は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。

2・3 (略)

第 53 条関係コメント

①～④ (略)

⑤ 理事会に出席できない理事に関しては、理事会の議事についての質問機会の確保、書面等による意見の提出や議決権行使を認めるなどの配慮をする必要がある。また、WEB 会議システム等を用いて開催する理事会を開催する場合は、当該理事会における議決権行使の方法等を、規約や第 70 条に基づく細則において定めることも考えられ、この場合においても、規約や使用細則等に則り理事会議事録を作成することが必要となる点などについて留意する必要がある。なお、第 1 項の定足数について、理事が WEB 会議システム等を用いて出席した場合については、定足数の算出において出席理事に含まれると考えられる。

⑥～⑦ (略)

②課題

IT 総会・理事会の実施や他の場面における IT 技術の活用にあたり、追加的に講じるべき措置や、制度的な課題があるか把握が必要である。

③今後の施策の方向性

IT を活用した総会や理事会の実施は、理事のなり手不足や、総会不参加への対応策となる一方で、IT リテラシーに乏しい区分所有者にも配慮して実施されることが望ましいことから、IT 総会等の実施事例等についての把握を進める必要がある。この事例の把握に際し、制度的な課題が発見されれば対応策の検討を進める必要がある。

イ マンションにおける防災、地域との関わり

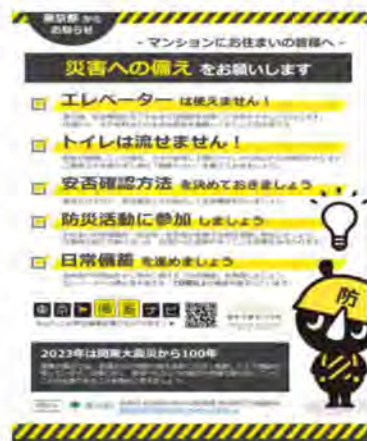
①現状

一般的に、マンションは戸建て住宅に比べて堅牢な構造となっており、災害に対して強靱性を持つ構造物である。一方で、建物自体が大きな損傷を受けなくても、地震などの災害時に停電が生じた場合、エレベーターが停止することや、断水が生じることが指摘されており、平時から管理組合及び各区分所有者で対策を講じることが必要となる。民間企業の調査によると、大震災の発生時に自宅マンションでの生活を継続すると考えている住民の割合は8割弱である一方、居住するマンションの防災対策が進んでいないと考える住民の割合は過半数存在する。また、居住するマンションの防災マニュアルや防災備蓄品の存在を把握していない住民も多く存在している。

首都直下地震が発生した場合の被害シナリオ

	発災直後	3日後	1週間後	1ヵ月後
主な被害の様相	建物の倒壊や同時多発火災の発生	復電時のショートで通電火災発生の可能性	豪雨でさらなる斜面崩壊発生の可能性	震災関連死の増加
ライフライン	電力・上下水道・ガス・通信の途絶	被害状況によっては、復旧長期化の可能性 計画停電実施・継続の可能性		一部地域で復旧長期化の可能性
避難所生活	避難者が避難所へ殺到	家庭内備蓄が枯渇し、避難者が増加	必要な物資・プライバシーの不足で避難者のストレスやトラブルが増加	
在宅避難	水道が供給されてもトイレの利用不可の可能性 停電発生地域では固定電話・インターネットが使用不能		買い占めで生活必需品が品薄 トイレが使えない期間が長期化し、在宅避難が困難化	
外出先	携帯電話がつかない	公共交通機関の復旧が遅れる場合、一時滞在施設の滞在期間が長期化 通航を再開した路線の駅等に多くの人が殺到		

【出典】：東京都ホームページ



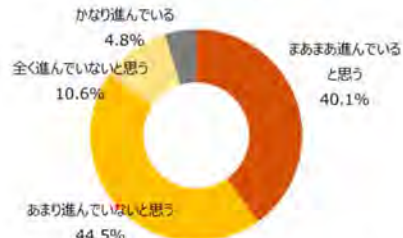
【出典】マンション居住者向け普及啓発チラシ（東京都）

マンション住民への防災対策に関するアンケート結果

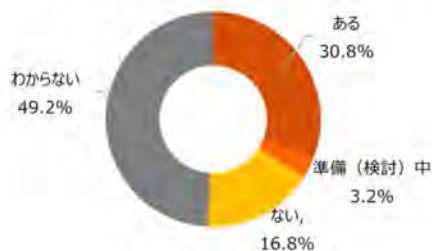
Q. もしも大震災に被災したら、その後はどこで生活することを想定していますか？ (n=2,189)



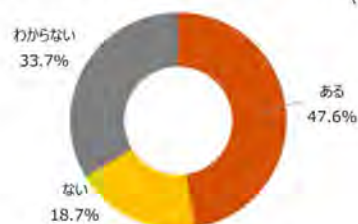
Q. お住まいのマンション全体での、防災対策は進んでいると思いますか？ (n=2,189)



Q. お住まいのマンションに防災マニュアルはありますか？ (n=2189)



Q. お住まいのマンションに防災備蓄品（救助用品、発電機、食料、衣料品、災害用トイレなど）はありますか？ (n=2189)



【出典】マンションラボ「マンション住民2,200名が答えた、防災対策アンケート結果」調べ

国による基本方針では、防災・減災等の観点からマンション内におけるコミュニティ形成が重要と位置づけているが、こうした日頃の区分所有者等同士の連携に加え、大規模災害時には地域コミュニティとの連携や共助が防災・減災に大きく貢献すると考えられ、実際にマンションが避難所として活用される事例も存在する。

研究機関の調査によると、マンションと地域が連携して防災・減災に取り組むことが必要と回答した割合は、管理組合・町内会ともに7割を超えており、双方で地域連携による取組が必要と考えられている一方、地域防災の取組にあたっての課題として、「マンションと地域のコミュニケーション不足」が最も多くあげられている。

地方公共団体によっては、防災組織の組成や防災訓練の実施などのほか、自治会などの地域との関わりを管理計画認定の独自基準として設定しており、これによってマンションにおける防災性の向上や地域との交流を進めようとしている。

管理組合と行政の避難所協定

マンション管理組合と地方公共団体の間で、マンションの共用部分を避難所として利用する協定を締結する事例がある。

品川区の事例

2012年1月、品川区とパークホームズ武蔵小山管理組合が避難所に関する協定を締結。

○協定の概要

災害時においてマンションの集会室を補完避難所として貸し出し、マンション居住者のほか、周辺地域住民や帰宅避難民者が利用できることとされている。

○締結のきっかけ

東日本大震災において、最寄駅周辺で多くの帰宅困難者が発生した際に、急遽マンションの一部を解放して避難者の受け入れを実施。この体験を機に、理事会において防災について本格的な話し合いを開始した。防災備品の購入には多額の費用がかかること、共用部分を避難所とする協定を区と結べば、区が用意した防災物資を備蓄することができることが判明。臨時総会において大多数の賛成を得ることができたことから、区と相談を開始。

横浜市栄区の事例

2022年12月、横浜市栄区とレイディアントシティ本郷台管理組合が避難所に関する協定を締結。

○協定の概要

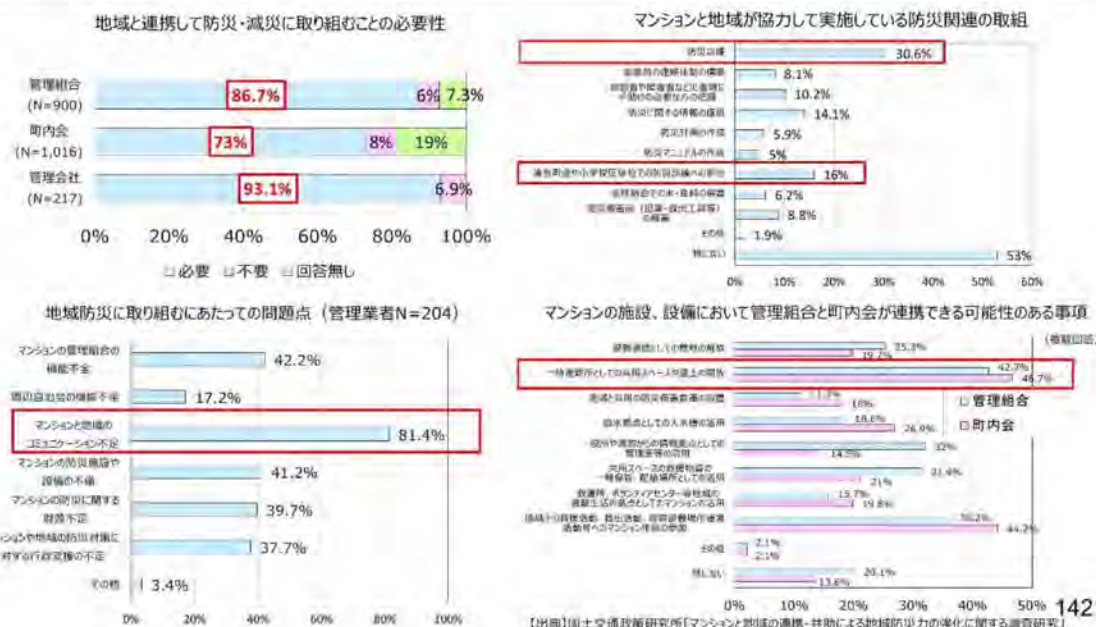
横浜市では、市が定めた指定避難所で避難者を収容しきれない場合に各区の判断で追加開設する「補加的避難所」を設けることになっており、当該協定において、マンションを補加的避難所として活用することとした。高層階にある共用施設で20～30人の受け入れを想定。

○締結のきっかけ

経済産業省の補助金の申請に、自治体内で防災拠点に指定されていることが求められていることから、マンションの機能を高めれば周辺地域への共助にも生かせるとして、マンションを避難所にできないか栄区と協議を開始。

地域と連携して防災・減災に取り組む必要性と、取り組むにあたっての問題点

- 研究機関の調査によれば、マンションと地域が連携して防災・減災に取り組むことが必要と回答した割合は、管理組合・町内会共に7割を超え、双方で地域連携による取り組みが必要と考えている。
- 一方で、地域防災の取り組みに当たっての課題として、「マンションと地域のコミュニケーション不足」が多く回答されている。
- マンションと地域が連携した防災関連の取り組みとしては、「防災訓練」が最も多く、また、連携できる可能性のある取り組みとして、「一時避難所としての共用スペースや屋上の開放」が挙げられている。



管理計画認定基準に防災関係の取組を定めている地方公共団体

管理計画認定の独自基準として、防災関係の取り組みを定めている地方公共団体。

川口市	・防災組織を結成していること ・防災訓練を実施している事 ・防災資機材及び防災物資を整備していること
大田区 板橋区	・自主防災組織の結成又は防災訓練の実施、防災資機材及び備蓄物資の整備、要支援者等の把握等を行っていること ・マンションの状況及び環境に応じた必要な危機管理マニュアルが整備等されていること
豊島区	・マンション代表者等は、災害時の対応について、防災用品の備蓄、定期的な防災訓練の実施、当該マンションの実情に応じた防災に関する手引を作成し、居住者等への周知徹底を図るよう努めていること。
愛知県 岡崎市 一宮市 等	防災に関する以下の取組のうち一つ以上を管理組合として実施していること ア 自主防災組織を組織 イ 災害時の対応マニュアルを作成 ウ 防災用品や医療品・医薬品を備蓄 エ 非常食や食料水を備蓄 オ 防災用名簿を作成 カ 定期的に防災訓練を実施 キ その他管理組合として実施する防災に関する取組
大阪府 岸和田市 東大阪市	・防火管理者を選任し、消防計画の作成及び周知をしていること（消防法第8条により防火管理者を定めなければならない場合に限る。） ・消防用設備等の点検をしていること ・災害時の避難場所を周知していること ・災害対応のマニュアルを作成・配布していること ・ハザードマップ、その他防災・災害対策に関する情報の収集・周知をしていること ・年1回程度定期的な防災訓練を実施していること

広島県	・土砂災害に対する擁壁の整備等の土砂災害対策の実施について、管理組合の総会等において検討が行われていること ・ハザードマップ等により、マンションが立地している場所の災害リスク（洪水・土砂災害リスク等）を周知していること ・災害の種類に応じた避難場所及び避難経路を周知していること ・県や市長が行う防災の取組（マイ・タイムラインの作成等）を周知していること
-----	--

マンション防災に関する堺市の取組

管理計画認定の独自基準

マンションの防災上の特色や管理組合等が行う防災対策等について「防災アクションプラン」として明文化し、これを管理規約等に定めること

防災アクションプランとは（堺市 HP より）

マンションの防災上の特色や管理組合等が行う防災対策等について、以下の項目を規定した計画を言う。

項目	仕様
計画の目標	被災時のマンション住民の自立を主眼においた防災方針を記述
計画の位置づけ	管理規約等に位置づける
マンションの概要	名称、住所、規模等、防災対策を策定するための基礎情報を記述
マンション周辺の防災関連情報	被害想定やマンションの立地状況、避難路や避難所の位置など記述
マンションが備える防災性能、防災設備、備品・備蓄物資一覧	耐震性能や耐火性能、ほか建物仕様における防災上の工夫など記述
災害に対する備え	「A. 災害直後の安全確保」、「B. 災害後3日間の生活維持」、「C. ライフライン復旧までの生活支援」「D. 日常の自主防災活動」の4段階に応じ、活動目的別に備え・対策等を記述する。
地域への貢献について	災害時に一定期間周辺住民に開放できる施設など、マンションとして地域貢献できる項目を記述。
防災アクションプランを補完する各種マニュアル	市防災マニュアル、家具転倒防止マニュアル、防災訓練マニュアルなど、災害活動をサポートする各種マニュアルを添付

管理計画認定基準に自治会等との関わりを定めている地方公共団体

管理計画認定における地方公共団体の独自基準として、自治会等の関わりを定めている地方公共団体。

東京都品川区	・管理組合が町会および自治会との連絡担当者である地域との連絡調整を行なう者を選任し、町会との交流に努めること。
東京都大田区	・マンション内で組織する自治会を設置していること若しくは当該マンションの所在する地域の町会・自治会へ区分所有者及び居住者等が加入していること
東京都豊島区	・マンション代表者等及び居住者等は、当該マンションの所在する地域の住民との良好なコミュニティの形成に取り組むよう努めていること ・マンションの所在する地域の町会・知事会に加入していない当該マンションのマンション代表者等は、町会・自治会と加入等について協議していること（※町会・自治会への加入は任意）
東京都板橋区	・マンション内で組織する自治会を設置していること又は自治会の設置について計画していること若しくは当該マンションの所在する地域の町会・自治会等へ区分所有者及び居住者等が加入していること ・上記に該当しない場合は、マンション内でコミュニティが形成される活動を行っていること

愛知県名古屋市	・防災及び防災並びに防犯に関する取組を行なうため、マンションに隣接する地域を区域に含む自治組織（町内会等）との連絡窓口となる者（当該マンションの区分所有者又は居住者に限る。）が定められていること。
福岡県北九州市	・地域活動への積極的参画又は協力や、孤独・孤立の防止に向けた見守り・声かけ等の活動により、周辺地域又はマンションの居住環境の維持・向上に努めていること
福岡県久留米市	・マンション内のコミュニティの形成や、地域との連携に向けた取組を実施していること

②課題

自らが居住するマンションの防災対策を知らない区分所有者も多く存在し、管理組合においてマンションの防災対策の実施や検討が十分でない可能性がある。防災にあたって、重要とされるマンションと地域との関わりが十分に確保されていない。独自の管理計画の認定基準を定めることで、マンションの防災性や地域との関わりを促進しようとする地方公共団体が存在するが、全国的な取組みには至っていない。

③今後の施策の方向性

（公財）マンション管理センターが作成した「震災対策チェックリスト」等の媒体について多くの管理組合・管理業者等が知ることができるよう、関係機関や地方公共団体の協力も得ながら、様々な場における周知を進める必要がある。

マンションと地方公共団体等が連携して防災対策に取り組んでいる先進的な事例を把握し、他のマンションや地方公共団体への横展開を図る必要がある。

管理計画認定制度における地方公共団体独自の基準として防災活動などを定めている事例について、他の地方公共団体への展開を進めるとともに、全国的な基準として位置付けることも視野に認定基準のあり方を検討する必要がある。

(10) マンション管理士の専門性の向上等

ア 現状

マンション管理士は、管理組合等からの相談に応じ、助言や指導等を行う専門家として2001年に創設された国家資格である。現時点でマンション管理士として登録している者は全国に約2万8千人存在するが、マンション管理士を本業又は副業としている者は全体の1割強と推計され、我が国のマンション総数と比べても、活動しているマンション管理士はごく少数にとどまっていると考えられる。

一方で、特に、管理会社に属さないマンション管理士は、その専門性に加えて、第三者性・中立性に特徴を有しており、今後管理組合においてニーズが発生しうる大規模マンションにおける会計監査や管理業者が管理者となる場合における監事への就任、高齢化に伴う理事会の支援業務などの業務では、これらのマンション管理士の第三者性の発揮が期待されると考えられる。

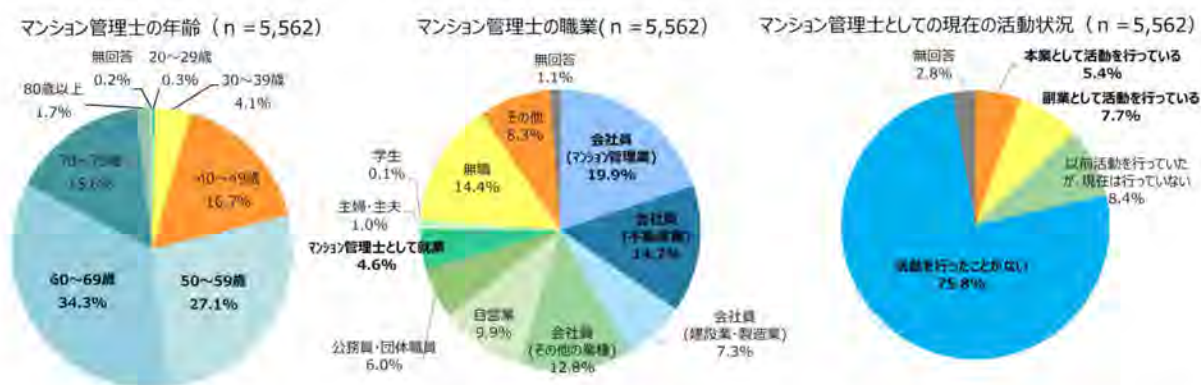
また、今後管理会社が撤退し、自主管理となるマンションも増加すると見込まれるが、その際にも地方公共団体と連携する形も含めたマンション管理士による管理水準の維持が期待される。

さらに、第三者性や信頼性の裏打ちとなるためにも、マンション管理士においては高い倫理規範や関連制度を有することが必要との指摘もある。(一社)日本マンション管理士会連合会では会員のマンション管理士が遵守すべき倫理規程を定めているほか、所属するマンション管理士が管理組合に損害を発生させた場合、その損害を賠償する保険制度も存在する。

その他にも、マンション管理士試験に合格しただけでは、実務の知識は不足しているため、実務に直結した研修の充実化を図る必要があるとの指摘もある。

■マンション管理士の状況

マンション管理士の登録数・・・**28,005人**(2022年度末)



【出典】マンション管理士の業務についてのアンケート調査結果の概要（（公財）マンション管理センター）（2017年実施）

(一社) 日本マンション管理士会連合会の取り組み

(一社) 日本マンション管理士会連合会では、管理組合の財産の保全などを図る観点から、マンション管理士の過失や不正行為による管理組合の金銭的損害を補償する目的とした制度を提供するなどの取り組みが行われている。

<例> (一社) 日本マンション管理士会連合会が提供する保険制度

マンション管理士賠償責任保険

○加入対象

(一社) 日本マンション管理士会連合会の会員に所属しているマンション管理士

○保険の対象行為

マンション管理士の業務につき行った行為（不作為を含む）に起因してマンション管理士が、過失などで管理組合や第三者に損害賠償請求された場合

○保険金の範囲

- ・被害者に支払うべき法律上の損害賠償金
- ・訴訟になった場合の訴訟費用、弁護士費用等
(業務行為賠償限度額 1 億円)

※マンション管理士による管理費の着服等の不正行為は保険適用外

管理組合損害補償金給付制度

○加入対象

認定マンション管理士が理事長（管理者）若しくは役員として管理組合口座銀行印鑑を預かる業務を受託する管理組合

○保障の対象行為

マンション管理士が不正行為（管理組合の所有する金銭に対する窃盗、強盗、詐欺、横領等の故意による損害行為）を行った結果、管理組合が金銭的損害被った場合

○補償額の範囲

1 回の不正行為につき 3 億円を上限として、実際の損害額を相当する損害補償金

②課題

今後管理組合においてニーズが高まり、かつ、政策上の手当ての必要性が高いと考えられる業務（大規模マンションの会計監査、管理業者が管理者となる場合における監事への就任、理事会支援、自主管理、防災支援等）について、必ずしも多くのマンション管理士が必要なスキル・ノウハウを有していない可能性がある。管理組合にとって、マンション管理士を活用した場合の効果やメリットがわかりづらい可能性がある。

③今後の施策の方向性

関係団体と協力し、今後政策上の手当ての必要性が高いと考えられる業務に関する専門知識の付与や、マンション管理士のスキルの見える化を検討する必要がある。

マンション管理士を活用した成功事例の収集、展開を進め、管理組合にとっての有用性を広く周知する必要がある。

1-3 マンションの管理の適正化の推進に関する法律

(1) マンションに関する法体系

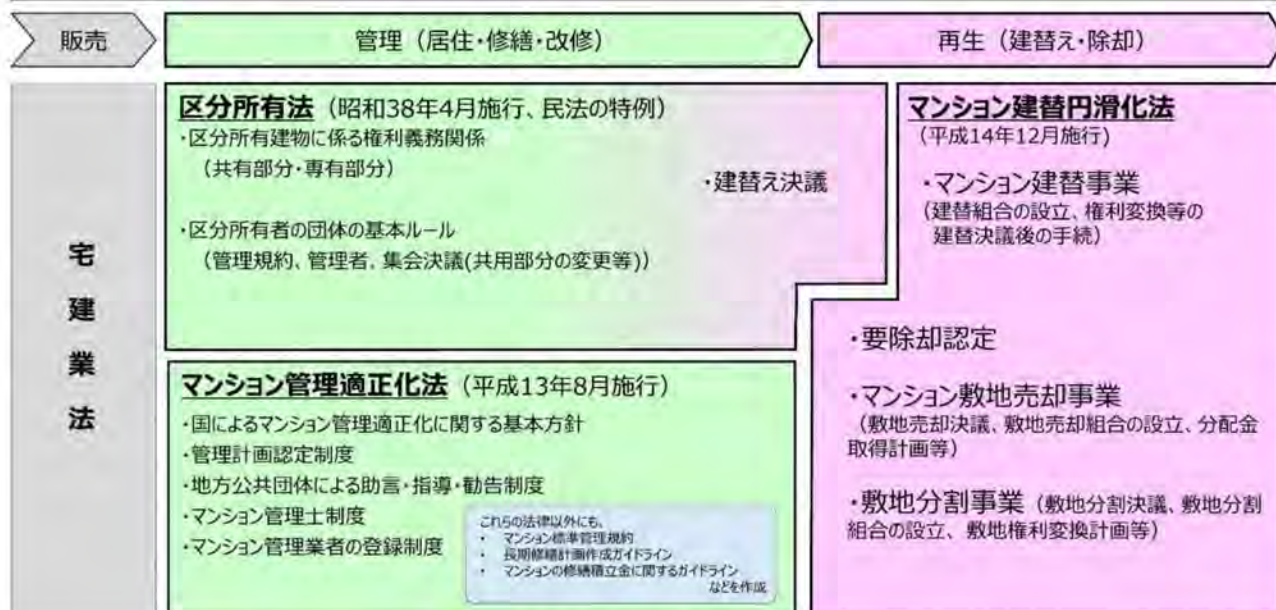
資料：「マンション管理に対する地方自治体の責務～マンション管理状況届出制度の条例化・義務化について～」(戒正晴弁護士)：令和6年8月5日勉強会

マンションに関する法律には、「建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）」（区分所有法）、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）」（マンション管理適正化法）、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）」（マンション建替え法）の3つの法律がある。

- ①「区分所有法」は、マンションを含む区分所有建物が対象で、マンションに特化した法律でも住宅に特化した法律でもない。現行法では、マンションを管理するためには、住宅法でもマンション法でもないこの区分所有法を使わざるを得ないということがまず1つ目の問題として挙げることができる。
- ②「マンション管理適正化法」は、マンションの適正管理を進めていくために、その適正な管理の中身、管理組合や管理業者の責務、マンション管理士制度、マンションの適正管理に関して国や地方公共団体の責務などが定められている。
- ③「マンション建替え法」は、日常的な管理を超えて、再生と呼ばれる分野に関してこの法律を適用して、建替えや敷地売却などを進めていくということ、また、それについての国と地方公共団体の責務等が定められている。

マンションに関する法体系

- マンションの権利義務関係や管理・再生に関する基本ルールは区分所有法で定めている。
- マンションの管理水準の向上に向けた政策誘導の仕組みがマンション管理適正化法、建替え事業の合意形成の促進に向けた特例や、建替え事業やマンション敷地売却事業等の事業手続きがマンション建替円滑化法において設けられている。



※ 大規模な火災、震災その他の災害により、全部またはその一部が滅失した区分所有建物に対する特別の措置については被災マンション法に規定

2

出展：「今後のマンション政策のあり方に関する検討会とりまとめ」（令和5年8月、国土交通省）

(2) マンション管理適正化法の概要

資料：「マンションの管理の適正化の推進に関する法律の概要」（国土交通省 HP）

資料：「マンションの管理の適正化の推進に関する法律について」（（財）マンション管理センター）

ア 目的

多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることにかんがみ、マンションの管理の適正化を推進するための措置を講ずることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって国民生活の安定向上等に寄与することを目的とする。

イ 管理組合による管理の適正化を確保するための施策

マンション管理適正化法では、国土交通大臣は、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（マンション管理適正化指針）を定め、これを公表するものとしている（マンション管理適正化法3条）。管理組合は、これに留意して、マンションを適正に管理するように努めなければならない（同4条）と規定されている。

ウ マンション管理士の資格の創設

① マンション管理士

マンション管理士（国家資格）とは、国土交通大臣の登録を受けて、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談に応じ、助言・指導等を業として行うものである。

マンション管理士の具体的な業務としては、マンションにおける管理組合や理事会の運営、区分所有者間のトラブルや管理組合と区分所有者間のトラブルの解決、建物や設備の維持、管理組合の会計、集会の運営、規約の設定・変更、管理業者との契約に関する事項などについて、管理組合の管理者等の相談に応じ、助言、指導、その他の援助等を行うことなどが挙げられる。

マンション管理士でない者もそれらの業務を行うことはできるが、業務を行う際に「マンション管理士」やこれと紛らわしい名称を使うことはできないとされている（法43条）。

② マンション管理士の義務等

マンション管理士には、定期的に講習を受ける義務（法41条）や、信用失墜行為の禁止（同40条）、秘密保持義務（同42条）などがある。

秘密保持義務については、マンション管理士ではなくなった後でもその業務に関して知り得た秘密は漏らしてはならないことになっている。マンション管理士がこれらの義務に違反した場合は、国土交通大臣によって処分がなされる。（同33条第2項）

エ マンション管理業の適正化のための措置

① マンション管理業登録制度の創設

管理組合から委託を受けてマンションの管理に関する事務を行う業者は、国土交通大臣への登録が義務づけられている。この登録を受けたマンション管理業者は、一定数の管理業務主任者を事務所ごとに置かなければならない。また、業務規制として、重要事項の説明、契約成立時の書面の交付、修繕積立金等の分別管理、情報開示（管理実績、財務諸表等）等が義務づけられている。

②管理業務主任者

管理業務主任者は、管理の前提となる管理受託内容の重要事項説明から、受託した管理業務の処理状況のチェック及びその報告に至るまで、マンション管理の枢要なマネジメント業務を担う。管理業務主任者の業務は以下の通りである。

- ・委託契約の内容及びその履行に関する重要事項について、区分所有者等に対する説明会において説明すること（72条）
- ・重要事項を記載した書面及び契約成立時の書面に対する記名押印（72条5項、73条2項）
- ・管理組合に対する管理事務の報告（77条2項）

オ マンションの管理の支援のための専門的な組織の指定

①マンション管理適正化推進センターの指定

マンション管理適正化推進センターは、管理組合に対する助言、支援など、マンション管理の適正化の推進に資する業務を行う。

国土交通大臣は、管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に寄与することを目的として民法第34条により設立された財団法人であって、管理適正化業務に関する基準に適合すると認められるものを、その申請により、全国に一を限って、マンション管理適正化推進センターとして指定することができるとされており、これを受けて、(財)マンション管理センターが、マンション管理適正化推進センターとして指定されている。

②マンション管理適正化推進センターの役割

マンション管理適正化推進センターは、管理組合によるマンション管理の適正化を推進に資するために必要な業務を行う。マンション管理適正化推進センターが行う管理適正化業務は、以下のとおりである（法92条）。

- ・マンションの管理に関する情報及び資料の収集及び整理並びにこれらの管理組合の管理者等その他の関係者への提供
- ・管理組合の管理者等その他の関係者への技術的支援
- ・管理組合の管理者等その他の関係者への講習の実施
- ・マンションの管理に関する苦情処理のために必要な指導及び助言
- ・マンションの管理に関する調査及び研究
- ・マンションの管理の適正化の推進に資する啓発活動及び広報活動
- ・その他マンションの管理の適正化の推進に資する業務

マンション管理適正化法の概要(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生活を取り巻く環境の変化に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大。
- マンションの管理の適正化を推進するための各種措置を講じ、マンションにおける良好な居住環境の確保を図る。

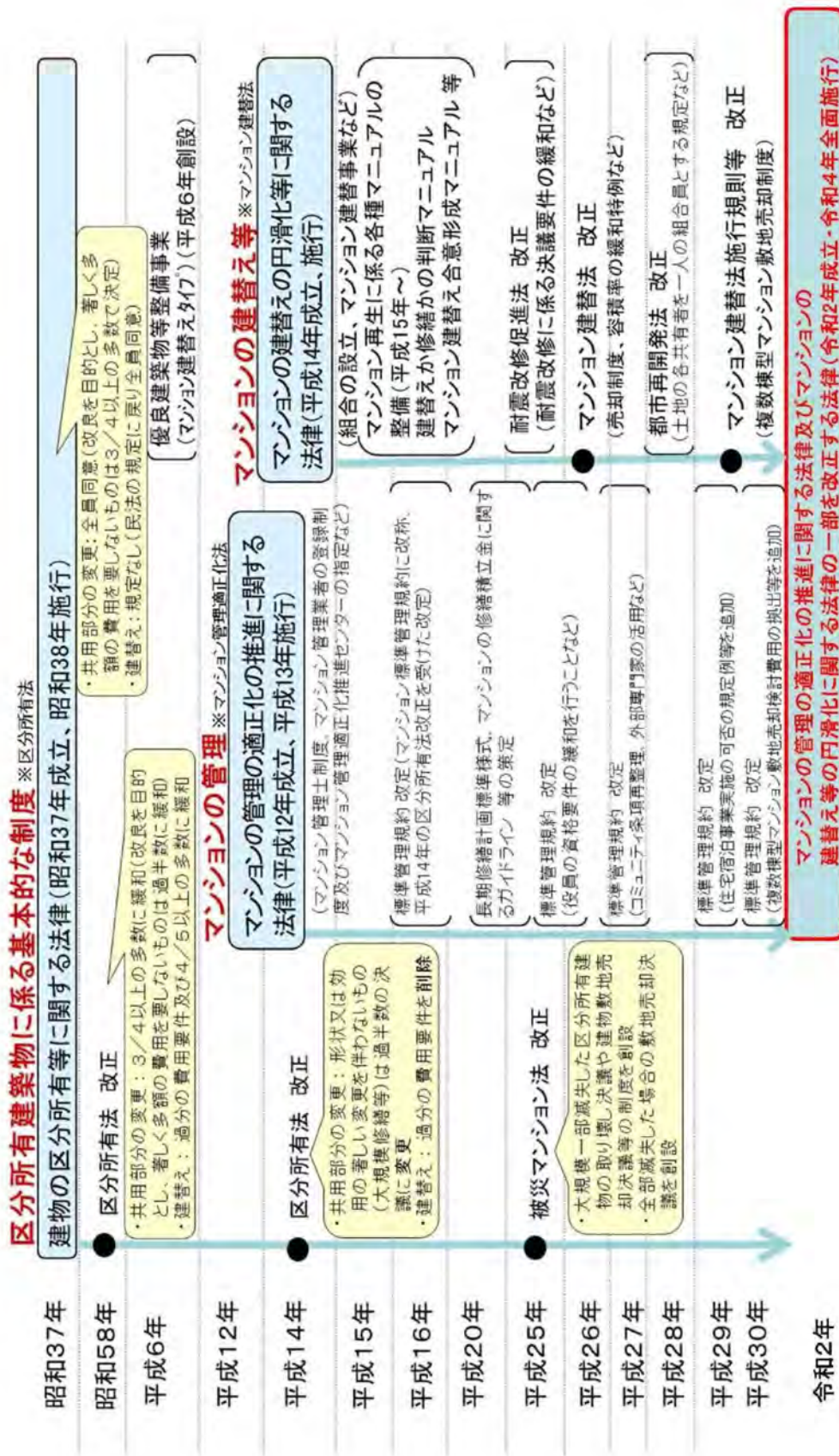
主な概要

- ✓ 国によるマンションの管理の適正化に関する基本方針
- ✓ 地方公共団体による管理適正化の推進(推進計画作成、管理計画認定、助言・指導等)
- ✓ 管理組合等による自主的な適正管理への努力義務規定
- ✓ マンション管理士制度
- ✓ マンション管理業者の登録制度
- ✓ マンション管理適正化推進センターの指定

<各主体の主な役割>



マンションに関する主な制度・施策の経緯



(3) マンション管理適正化法の令和2年改正の概要

資料：「マンション管理に対する地方自治体の責務～マンション管理状況届出制度の条例化・義務化について～」(戒正晴弁護士)：令和6年8月5日勉強会

ア 所有者団体の所有者責任（適正管理責任の強化）

マンションの管理組合は、法律上、区分所有者だけが構成メンバーである。借家人や区分所有者の配偶者、同居人もメンバーにはなれない。区分所有法によると、管理組合は所有者責任を団体となっており、その所有者責任は3つの責任があるといわれている。

1つ目は、マンションの共有持分権者として、あるいはその中に専有部分という単独所有のものを持っている者の責任として、そのマンションを管理していくためのコストを負担しないといけないということである。その責任を果たすために管理費や修繕積立金を管理組合に納めなければならない。したがって、これを支払わなければ、管理組合から訴えられ、取り立てられるということになる。

2つ目の所有者責任は、工作物責任である。マンションのような大きな建物という工作物、土地の上に工作物を所有している人は、その周囲の者を危険な目に遭わせてはいけない。つまり、設置や管理によって、そういった他者を傷つけてはいけない。つまり、損害賠償責任（民法717条）である。

3つ目がマンション管理適正化法の第5条に定められている適正管理責任である。第5条によると、管理組合は、マンション管理適正化指針や都道府県等の地方公共団体のマンション管理適正化推進計画等の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう自ら努めるとともに、国及び地方公共団体が講ずるマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力するよう努めなければならない。第2項で、区分所有者は、マンションの管理に関し、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならない。

（管理組合等の努力）

第五条 管理組合は、マンション管理適正化指針（管理組合がマンション管理適正化推進計画が作成されている都道府県等の区域内にある場合にあっては、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針。次条において同じ。）の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう自ら努めるとともに、国及び地方公共団体が講ずるマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力するよう努めなければならない。

2 マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関し、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならない。

この第5条は、令和2年に改正された部分で、括弧内の国のマンション管理適正化指針に加えて、都道府県等のマンション管理適正化推進計画に関する事項が追加された。都道府県等にマンション管理適正化推進計画が作成されている場合は、管理組合と区分所有者は、当該計画に従って、適正な管理に努めなければならないということになった。

また、「国及び地方公共団体が講ずる～施策に協力するよう努めなければならない。」とあるが、国の管理計画制度に基づき管理計画をつくり認定申請するよう努めるという意味である。つまり、適正管理義務があるということである。この適正管理義務とは、工作物責任を周囲に果たすという意味で、修繕などをしながら適正な管理（例えば外壁が剥がれて落ちて通行人が亡くならないようにするなど）を行わなければならない。また、時期が来たら自らの責任と費用で解体する必要がある（解体責任）ということも含まれている。

イ 管理組合等による管理計画の作成及び地方公共団体による認定

令和2年に、マンションの管理に係る2つの大きな事件が発生した。概要は下記に示す通りであるが、これらの事件は、行政に大きな衝撃を与えた。

令和2年に発生した2つの大きな事件

○逗子市の事件

逗子市において、マンション敷地の擁壁が管理を怠ったがためにその擁壁が崩れ、自転車で登校中の女子高校生が亡くなった。これは遺族から管理組合や管理会社が訴えられて、1億2,000万円の和解金で和解になった。

地震や大雨により擁壁に亀裂が入っていて、それが毎日のようにどんどん広がっていったが、そのことを管理会社や管理組合も知っていながら、何の措置を取らなかった。擁壁上のマンションが建っている場合のその擁壁を作り変えるとなると、修繕積立金では到底足りず放置していたのである。つまり、区分所有者が工作物責任を果たしてなかったのである。

○野洲市の事件

野洲市において、初めてマンションを空家対策法の行政代執行により行政が解体した。既にぼろぼろの状態のマンションで、相続放棄で所有者がいない住戸、倒産した法人所有の住戸などが多かった。また、僅か10戸程度のマンションの解体に高額な費用（約1億2,000万円）がかかるため、所有者がいる住戸についても、代執行の費用を支払ったのは2戸だけで、全く回収が進まなかった。東京ならば、土地を競売することも可能であるが、野洲市では、解体費用のほうが土地値よりはるかに高く、しかも誰も買わないために回収不可能であった。

全国で行政代執行しなければいけないような予備軍のマンションは、団地も含めて相当数存在する。これらを全部代執行で地元の地方自治体が壊さなければいけない、しかも費用の回収もできないということが認識されたのである。戸建て住宅の場合、空家対策法により管理不全の戸建て住宅は固定資産税が上がるが、マンションの場合は、全部の専有部分が特定空家と呼ばれる管理不全状態になるまで固定資産税は上がらない。1棟丸々特定空家の状態になったときには、すでに行政代執行で解体するしかない状況となっている。

これまで、マンション適正管理指針は、国の指針しかなかった。一番被害を被る地方自治体が、もっと積極的にマンションの管理状況を把握し、管理不全マンションには指導、助言、勧告といった手段を講じる必要があると考えられた。

そこで、令和2年の改正において、管理組合は管理計画を作成し、行政に認定申請するよう管理組合と区分所有者に責務を追加した。その趣旨は、国が定めている標準管理規約や修繕積立金のガイドライン、長期修繕計画ガイドラインなどの国の指針に基づいた適正管理と比べて、それぞれのマンションの現在の管理がどれだけ乖離しているかを管理計画をつくる過程で認識してもらうことにあった。

同時に地方自治体にも、管理計画を管理組合に作らせる努力義務を追加し、また、管理計画の認定により各マンションの管理状況を知り、それに基づいて助言、勧告、指導を行える制度を設けた。

改正法では、管理計画の策定、認定申請、認定、結果公表とあるが、結果公表とは、適正な管理をしているマンションは市場で評価されるようにするためである。また、基準を満たして管理計画の認定を受けたマンションは、住宅金融支援機構からの借り入れ金利が安くなったり、保険が安くなったりというメリットもある。

ところが、認定基準を満たすレベルの管理を行っていないので、管理計画の認定を申請しないというマンションが多い。適正な管理を行っているマンションは認定申請を行うが、そうでないマンションは申請しない。管理計画の認定制度で行政にマンションの管理情報を出してもらうという趣旨がまったく全うされていない。管理状況の悪いマンションほど認定申請し、適正管理と現在の管理状況とのずれを認識してもらうことが必要であるが、義務ではないために申請されないというのが現状である。

マンション管理適正化法及びマンション建替円滑化法の改正概要
背景・必要性 ◆築40年以上のマンションは2022年現在の126万戸から10年後には約2.1倍の261万戸、20年後には約3.5倍の445万戸となるなど、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込み ◆老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題
法律の概要【令和2年6月16日成立、6月24日公布】 マンション管理適正化法の改正 <u>マンション管理の適正化の推進</u> 国による基本方針の策定【令和3年9月28日公布、令和4年4月1日施行】 国土交通大臣、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を策定 地方公共団体によるマンション管理適正化の推進【令和4年4月1日施行】 地方公共団体による以下の措置を講じる

- マンション管理適正化推進計画制度……基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画を作成（任意）
- 管理計画認定制度……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は適切な管理計画を有するマンションを認定
- 管理適正化のための指導・助言等……管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等

マンション建替円滑化法の改正

マンションの再生の円滑化の推進

除却の必要性に係る認定対象の拡充【令和3年12月20日施行】

除却の必要性に係る認定対象に、現行の耐震性不足のものに加え、以下を追加

- ①外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション等
 - ・4/5以上の同意によりマンション敷地売却を可能に
 - ・建替時の容積率特例
- ②バリアフリー性能が確保されていないマンション等
 - ・建替時の容積率特例

団地における敷地分割制度の創設【令和4年4月1日施行】

上記①等の要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の4/5以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする制度を創設

出展：「今後のマンション政策のあり方に関する検討会とりまとめ」（令和5年8月、国土交通省）

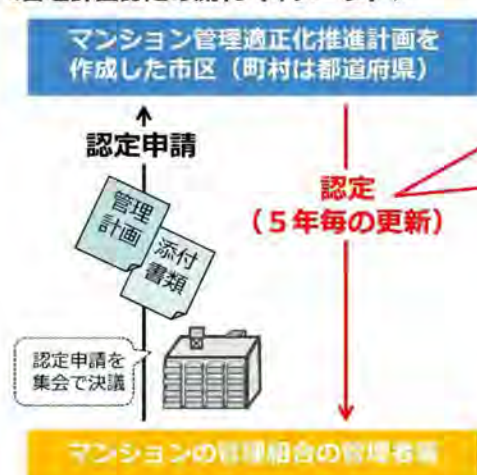
1-4 マンション管理計画認定制度

令和4年度から、マンションの管理計画を地方公共団体が認定できる制度が始まっている。認定の主体は、マンション管理適正化法に基づく「マンション管理適正化推進計画」を策定した市・東京都の特別区（市以外の地域は都道府県）が認定を行うこととなっている。

マンションの管理計画認定制度の概要

- 推進計画を定めた地方公共団体は、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。
- 管理計画認定を取得した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（R4.4～）及びマンション共用部分リフォーム融資（R4.10～）の金利の引下げ措置を講じる。
※フラット35は当初5年間について年0.25%の引き下げ、共用部分リフォーム融資は全期間について年0.2%の引き下げ。
- 管理計画認定を取得したマンションの管理組合の場合、マンションすまいの價※の利率を上乗せする。
※マンション管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立てや、保管・運用をサポートするため、住宅金融支援機構が発行している債券。令和5年度募集分より上乗せ。
- 令和4年6月16日付で初の認定が行われた（認定を行った自治体：板橋区）。

<管理計画認定の流れ（イメージ）>



【認定基準（主なもの）】

- (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期間以上あること 等
- (2) 修繕その他の管理に係る資金計画
・長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定されていること 等
- (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) 管理適正化指針・市区独自の管理適正化指針に照らして適切なものであること

<管理計画認定による好循環>



出展：「マンションの適正管理及び再生に関する現行の政策とこれまでの主な取り組み」（国土交通省）

(1) 認定の基準

主な認定基準は、次の通りである。

マンション管理計画制度の認定基準

- 管理組合の運営
 - ・ 管理者等及び監事が定められている
 - ・ 集会（総会）が定期的に開催されている（年1回以上開催が行われていること）
- 管理規約
 - ・ 管理規約が作成されている
 - ・ 管理規約にて下記について定めている
 - ・ 緊急時等における専有部分の立入り
 - ・ 修繕等の履歴情報の保管
 - ・ 管理組合の財務・管理に関する情報の提供
- 管理組合の経理
 - ・ 管理費と修繕積立金の区分経理がされている
 - ・ 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない
 - ・ 修繕積立金の滞納に適切に対処されている（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)

○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金（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

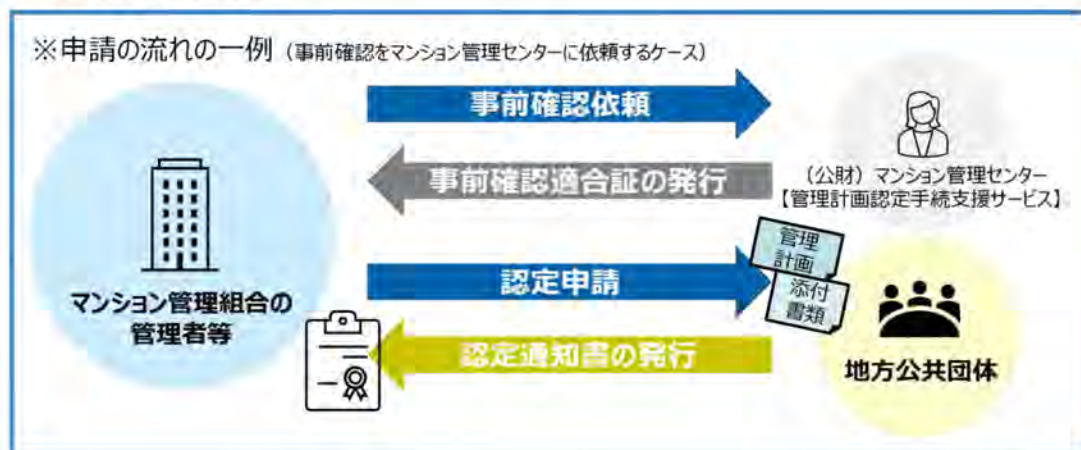
※下線部：長期修繕計画ガイドライン等、マンションの修繕積立金に関するガイドラインと紐づけている内容

○その他

- ・組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられている（1年に1回以上は内容の確認を行っていること）
- ・都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものである

出展：「マンションの適正管理及び再生に関する現行の政策とこれまでの主な取り組み」（国土交通省）

（２）申請手続の流れ



出展：国土交通省 HP

まず初めに、管理組合の集会（総会）で認定申請することを決議する必要がある。次に（公財）マンション管理センター等に対し、マンションの管理状況が認定基準に適合しているかの確認申請（事前確認）を行う。当該マンションの管理状況が認定基準に適合していることを確認されると、（公財）マンション管理センターから「事前確認適合証」が発行される。その後、事前確認適合証を添えて、地方公共団体に認定申請を行う。地方公共団体は、「事前確認適合証」を活用して審査を行い、「認定通知書」が発行される。

（３）認定取得のメリット

管理計画認定を取得することにより、固定資産税額の減額、認定マンションに関する金融支援、マンション市場における適切な評価、マンション管理の適正化といったメリットがある。（P18 参照）

管理計画認定制度を取得したマンションの事例

- 区分所有者の管理に対する無関心を背景に、維持費高騰に関わるトラブルの解決策を紹介する中、管理計画認定制度取得をきっかけに住民一丸となってマンションの資産価値を向上させた事例が紹介された。

NHKクローズアップ現代 “老いるマンション”維持費の高騰にどう備えるか（令和5年12月19日放送）

■放送概要

- ・管理計画認定制度を取得するため、認定の条件である長期修繕計画の見直しを実施。
- ・かつて起きた漏水事故などで修繕積立金が3億円近く不足すると見込まれたが、居住者に現状の課題と管理計画認定制度のメリットを伝え、毎月支払う修繕積立金を2倍近く値上げすることに成功。
- ・一連の取組をきっかけに住民たちのマンション管理に対する関心が高まり、今では管理をサポートする役割に30人が手を上げるまでになった。
- ・現在住民のアイデアで、月に1度の移動販売イベントも実施している。
- ・このマンションは認定を取得後、自治体の評価を受けていることなどから、その価格の上昇率が地域の相場と比べて高く推移している。



△長期修繕計画の見直しイメージ



△マンション自治会イベントの様子



出展：国土交通省 HP

管理計画認定（全国第1号）高島平ハイツ

マンションの概要

- ・マンション名：高島平ハイツ
- ・建築年：昭和49年（築48年）
- ・総戸数：95戸
- ・認定日：令和4年6月16日（全国初）
- ・認定を行った地方公共団体：板橋区
- ・申請のきっかけ：これまで自主管理で行ってきた取り組み正しいかどうか確かめたいという気持ちもあり、認定申請を検討。

高島平ハイツの取り組み

- ・新築時から現在まで、議事録等の合意形成に関する書類や、マンションに係る設計図書、点検記録、届出書、修繕履歴等の書類を全て適切に保管。
- ・区分所有者名簿、入居者名簿に加え、要支援者名簿を作成。
- ・高齢者が管理人へ1日1回挨拶を行い、2日間挨拶がない場合は状況確認を行う、という独自の仕組み（「元気ですシステム」）を実施。
- ・親睦会や除草活動等を通じて、コミュニティ活動の充実。必要なときに臨時総会もすぐに開催することが可能。
- ・消防計画が策定され防災備蓄や発電機も備え防災対策も実施。
- ・令和4年度の総会で高島平ハイツを80年間使うと合意。修繕積立金の一部を災害時復旧積立金として毎年貯めており、災害化発生しなかった場合は建物の解体費用に充てることを想定。

出展：「マンションの適正管理及び再生に関する現行の政策とこれまでの主な取り組み」（国土交通省）

新築マンションを対象とした認定の仕組み(予備認定)

- 新築時点から適正な管理がなされるマンションを市場に供給する観点から、法律に基づく管理計画認定制度の施行と併せ、一定の基準を満たす新築マンションを対象とした認定の仕組みを創設。(予備認定。法律上の認定制度と併せて令和4年4月1日から運用開始)
※令和7年度以降を目途に、推進計画が作成されている地方公共団体の区域に限り、予備認定の申請を可能とする予定。
- 予備認定を受けた新築マンションの取得にあたっては、住宅金融支援機構融資のフラット35の金利引き下げ措置を講じる(当初5年間：年0.25%の引き下げ)
- 令和4年10月26日現在の認定実績は325件。

<制度のイメージ図>



※1 管理計画認定制度の認定基準に準じ、原始規約案や長期修繕計画案等を審査。
※2 マンション管理センターが実施する講習を修了したマンション管理士。

<認定を受けたマンション一覧>

順位	マンションの名称	都道府県	所在地	予備認定日
1	高野山 きたろー本館	東京都	品川区大崎1-1-1	2022年10月
2	ニース・タワーズ 東京 1号棟	東京都	品川区大崎1-1-1	2022年10月
3	ニース・タワーズ 東京 2号棟	東京都	品川区大崎1-1-1	2022年10月
4	ニース・タワーズ 東京 3号棟	東京都	品川区大崎1-1-1	2022年10月
5	ニース・タワーズ 東京 4号棟	東京都	品川区大崎1-1-1	2022年10月
6	ニース・タワーズ 東京 5号棟	東京都	品川区大崎1-1-1	2022年10月
7	ニース・タワーズ 東京 6号棟	東京都	品川区大崎1-1-1	2022年10月
8	ニース・タワーズ 東京 7号棟	東京都	品川区大崎1-1-1	2022年10月

※マンション管理センターHPより

出展：「マンションの適正管理及び再生に関する現行の政策とこれまでの主な取り組み」(国土交通省)

1-5 国のマンション管理の適正化に向けての施策（まとめ）

資料：「マンション管理に対する地方自治体の責務～マンション管理状況届出制度の条例化・義務化について～」(戒正晴弁護士)：令和6年8月5日勉強会

資料：「今後のマンション政策のあり方に関する検討会とりまとめ」(令和5年8月、国土交通省)

資料：「マンション法の見直しに向けて」(国土交通省)

(1) 長寿命化と解体促進の2本立て

「今後のマンション政策のあり方に関する検討会とりまとめ」(令和5年8月、国土交通省)によると、国の政策は長寿命化と解体促進の2本立てとなっている。

ここで、区分所有者の責務の明確化というのが打ち出されている。「マンションは戸建て住宅と比較して規模が大きく、管理不全化によって生じる悪影響は戸建て住宅に比べても大きなものとなる。また、管理不全状態の解消も、複数の区分所有者による合意形成が必要であり、一定の困難性が存在するという特徴がある。」と認識されている。つまり、区分所有者に求められる行動が適切に取られないと、悪影響が周辺地域にも及ぶため、区分所有者の責務をまず明確にする必要がある。

その明確化の一つとして、将来の解体等を見据えた対応が必要であるとされている。マンションは適正な管理が行われれば、相当程度長期間にわたってその機能が維持されるものであるため、まずは長寿命化の推進を図る必要であるとされている。

(2) 管理組合（区分所有者）の解体責任の明示

長寿命化を図ったとしても、いずれは寿命が到来し、周辺への悪影響を防止する観点から、区分所有者の責任と負担によって除却が必要となる。区分所有者の負担と責任で解体する必要があるということは、区分所有法制定当初から定められていることである。所有者責任というものがもともとあって、戸建て住宅と同様、マンションも最後は自分の手で解体する義務がある。マンションの場合、これまであまり言われてこなかったが、行政代執行で自治体が財政破産するおそれがあるという事態を鑑みると、国としてもはっきりと区分所有者の責務を明確にしていく必要がある。

多くの管理組合は、マンションの将来の解体等まで見据えた議論が行われていない。自分たちが解体することを考えていない為、長期修繕計画で20～30年の修繕の計画はあるが、解体までの期間、つまり計画上、解体費用が認識されたことがない。

また、確保が必要な解体費の額についても、相場や算出に当たっての指標がない。このことも課題であるということで、国では、解体までを見据えた超長期(70～100年)の修繕計画(修繕解体積立金と修繕解体計画)の在り方について検討を行うとしている。そのため、国として必要な解体費の相場の把握を進め、その解体積立金等を各種ガイドラインへ反映させていくとしている。

その解体積立金の確保について、積立て方式がいいのか、それとも解体保険を義務づけるか、将来の解体費用の確保について検討を行っていくということである(早ければ二、三年後に解体積立金が上乘せになる可能性がある。)

適切な修繕工事等の実施

将来の解体等を見据えた対応

現状

- 建替えにあたっての区分所有者の費用負担は上昇傾向にあり、今後老朽化が進むマンションのなかには、その地理的な条件等により、建替えにあたっての事業性が乏しいケースや、敷地の売却先が見つからないケースが増加してくることが想定される。
- マンションは適正な管理が行われれば、相当程度長期間にわたってその機能が維持されるものであるが、いずれは寿命が到来し、周辺への悪影響を防止する観点から、区分所有者の責任と負担によって除却が必要となる場合がある。
- 一部の管理組合では、将来の解体を見据えて、必要な解体費用を確保する形で積立が行われている事例も存在するが、このような取組を行っているマンションはごく一部にとどまる。

課題

- 多くの管理組合において、マンションの将来の解体等までを見据えた議論が行われていない。
- 一般的な長期修繕計画は、通常 20 年～30 年が計画期間となっているが、現状では計画期間内に解体が行われないマンションが大部分を占めるため、計画上、解体費用が認識されないことがない。
- 確保が必要な解体費の額についても相場や算出に当たっての指標が存在しない。

＜今後の施策の方向性＞

- マンションの寿命を見据えた通常の長期修繕計画よりも長期の計画（超長期の修繕計画）のあり方について検討を行う。（再掲）
- 実態調査によって必要な解体費の相場の把握を進め、各種ガイドライン等への反映を検討する。
- 他の制度を参考にしつつ、積立方式や保険制度を含む解体費用の確保手法のあり方について、検討を行う。

出展：「今後のマンション政策のあり方に関する検討会とりまとめ」（令和 5 年 8 月、国土交通省）

（３）区分所有法改正と連動した新たな「財産管理人制度」

区分所有法の改正が令和 7 年に行われることが予想されるが、その改正区分所有法によると新しい財産管理制度ができることとなっている。これは「所有者不明の専有部分の管理人制度」、「管理不全を起こしている専有部分の管理人制度」、「管理不全を起こしている共用部分の管理人制度」、この 3 つの新しい管理人制度ができることとなっている。

いずれも家庭裁判所に申立てをして、家庭裁判所が管理人を選任し、その管理人が以後の対応していくということになるが、この申立権者は利害関係人である。したがって、管理組合などが申し立てを行うことができる。これは、所有者不明の専有部分があると、管理費や修繕積立金を徴収できず、また、管理不全専有部分も、管理組合は共用部分の管理をする団体であるため、専有部分の中までなかなか口出しできない。ところが、たとえば、ごみ屋敷状態であるときに、その区分所有者が不明、あるいは対応がなされないときに、利害関係人として申し立てを可能にするということである。

この区分所有法で新しい財産管理制度ができた場合、マンション管理適正化法を改正し、地方公共団体が自ら申し立てるという制度を追加することが想定されている。つまり、公共の観点から、管理不全状態であったり、多くの所有者不明住戸により修繕積立金等が不足している、あるいは管理組合も機能しないような場合、外壁剥離など周辺への悪影響が懸念される場合についても、管理する人を選任する必要があるためである。これが管理不全共用部分の管理制度である。



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。

出展：「マンション法の見直しに向けて」(国土交通省)

公共の観点から放置できない場合、地方公共団体が自ら家庭裁判所に申し立て、管理人を置くことができるようにするという制度である。この制度ができた場合、地方公共団体は、申し立てを行うためにマンションの管理状況を把握しておく必要がある。

令和6年6月27日時点では、管理状況の届出制度を条例化している地方公共団体は11団体である。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は42団体(神戸市含む)である。東京都の場合は義務化されているため、9割以上のマンションの届け出がなされている。神戸市は、届出されているマンションは2割程度であり東京都に比べて少ない。届け出数を増やすためには、神戸市においても義務化(条例化)が必要であると考えられる。

マンションの届出を条例化している地方自治体：11団体 (R5.12末 国土交通省調べ)

自治体名	施行日	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
東京都豊島区	平成25年7月	○	—	○
武蔵野市	平成26年7月	—	○	—
東京都墨田区	平成29年4月	○	—	○
東京都板橋区	平成30年7月	○	○	○
東京都	平成31年3月	○	—	○
埼玉県川口市	令和4年4月	○	—	○
埼玉県所沢市	令和4年4月 (令和2年4月)	○	○	○
名古屋市	令和4年4月 (令和3年4月)	○	○	○
大阪府吹田市	令和5年7月	○	○	○
愛知県大府市	令和6年4月	○	○	○
兵庫県芦屋市	令和6年7月	○	○	○

カッコ内は条例化前の届出制度の導入時期

※ 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自治体：42団体 (R6.6末 国土交通省調べ)

出展：「マンション法の見直しに向けて」(国土交通省)

(4) 区分所有関係の解消等の新たな仕組みに対応した事業手続き

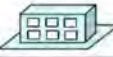
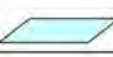
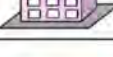
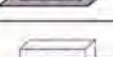
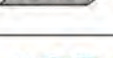
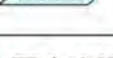
現在、建て替えという再生メニューしかないが、建物敷地売却、建物取壊し、建物更新（一棟リノベーション）等の新たな再生メニューが追加されることとなっている。そのため、区分所有法を改正して、建物敷地売却決議、建物取壊し決議、建物更新（一棟リノベーション）決議等を多数決で可能とすることとなっている。

単純解体決議がなぜ必要であるかという、例えば老朽化で住めなくなりほとんどの人は出ていってしまっているが、一部の人だけ終の住みかだとして住んでいるといった場合、現在では全員同意でないと単純解体はできないことになっている（敷地売却や建物の除却は5分の4の同意で可能。）が、このような場合であっても工作物責任は全員にあり、事故があった場合などの損害賠償の負担は免れないからである。

区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組みのイメージと事業手続きの検討 国土交通省

- 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）

	売却等による 所有権の変更	建替え等による 新たな建築物
<建物敷地売却> ・ 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		
<建物取壊し敷地売却> ・ 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		
<取壊し> ・ 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		
<再建> ・ 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		
<敷地売却> ・ 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		
<建物更新（一棟リノベーション）> ・ 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		
<（参考）建替え（区分所有法）> ・ 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		
<（参考）マンション敷地売却（マン建法）> ・ 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		

8

区分所有関係の解消等の新たな仕組みに対応した事業手続き

国土交通省

	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

出展：「マンション法の見直しに向けて」（国土交通省）

2. 神戸市

2-1 神戸市のマンションの現状

(1) 神戸市高経年分譲マンションの実態

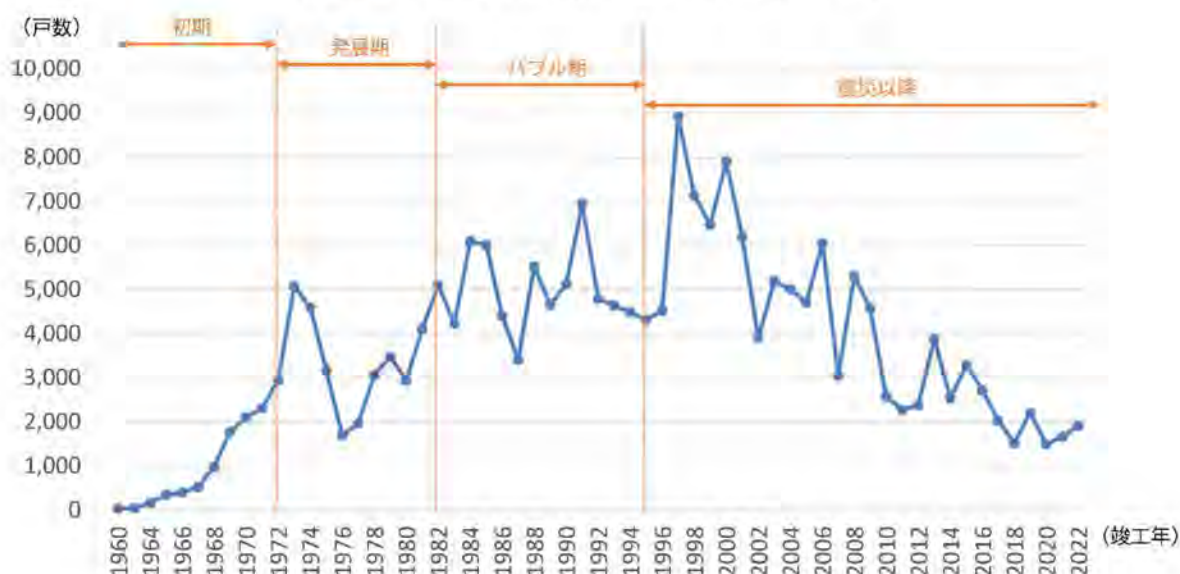
資料：神戸市マンションデータベース、「神戸市高経年分譲マンション実態調査（平成 21 年 3 月）」

ア 分譲マンションストックの状況

① 供給戸数の推移

分譲マンションの供給戸数の推移をみると、昭和 40 年代前半は、第 1 次マンションブームといわれる時期にあたり、供給戸数が年々増加し、昭和 47 年には約 3 千戸／年が供給されるまでになった。以後の供給戸数は年によってばらつきがあるものの、発展期には約 3～4 千戸前後／年、バブル期には 4～6 千戸前後／年が供給されてきた。震災直後の供給戸数は、住宅復興需要から一時的に 7～8 千戸／年にも達したが、平成 14 年ごろから減少に転じ、最近では 1～2 千戸／年程度となっている。

分譲マンション供給数の推移（竣工ベース）



注：図表内に示す完成時期の区分は以下のとおり

初期	：～昭和47年建設	（新耐震基準導入以前）
発展期	：昭和48年～昭和56年建設	（新耐震基準導入以前）
バブル期	：昭和57年～平成7年建設	（阪神大震災以前）
震災以降	：平成8年以降建設	（阪神大震災以降）

② 分譲マンションストック数

分譲マンションデータベース（神戸市内の分譲マンションに関する基礎調査（平成 5 年 3 月神戸市）において作成し、以後年次更新を行っている市内分譲マンションのストックに関するデータベース）によると、令和 4 年度時点で、約 22 万戸に達している。

完成時期別にみると、初期（約 1 万戸）、発展期（約 3 万戸）、新耐震以降・バブル期（約 6 万戸）、震災後（約 11 万戸）である。

初期では、東灘区が最も多く（26.6%）、その他は垂水区、灘区、兵庫区での供給が中心であった。発展期には、須磨区が最も多く（25.0%）、続いて中央区、東灘区の順に供給された。バブル期は、東灘区、中央区、垂水区、西区を中心に供給され、震災以降は、東灘区、中央区での供給が際立っている。

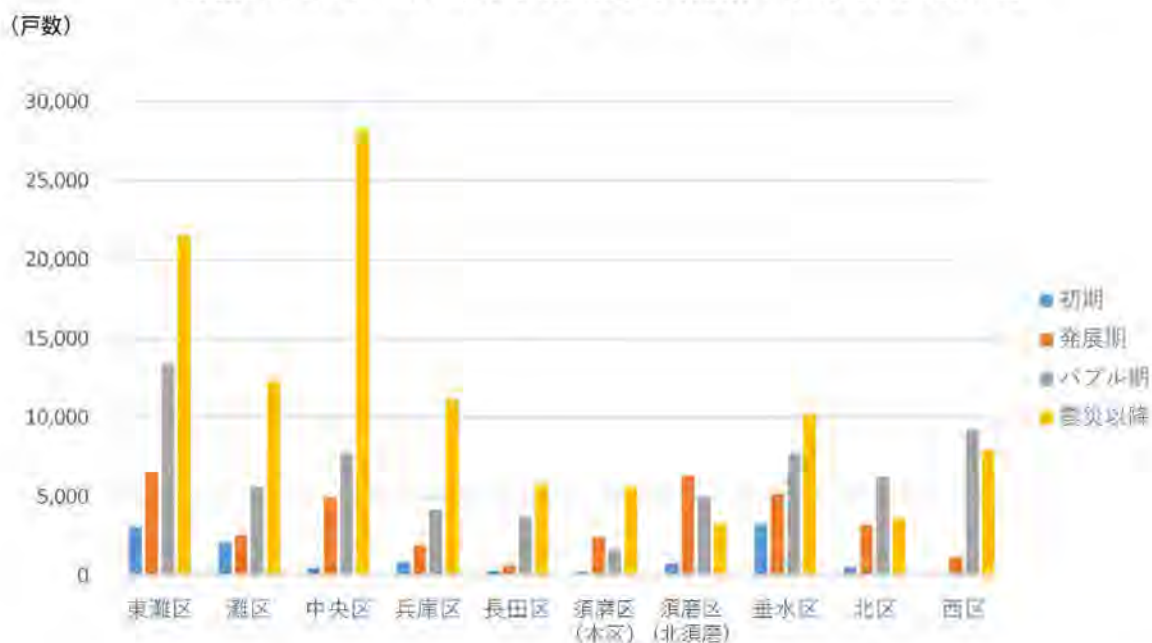
分譲マンションのストック数（建設時期別・市内各区比較）表

上段：戸数 下段：%	東灘区	灘区	中央区	兵庫区	長田区	須磨区			垂水区	北区	西区	総計
						本区	北須磨					
初期	3,080	2,116	460	856	296	988	226	762	3,273	520	0	11,589
	26.6%	18.3%	4.0%	7.4%	2.6%	8.5%	2.0%	6.6%	28.2%	4.5%	0.0%	100.0%
発展期	6,627	2,586	4,946	1,954	654	8,789	2,460	6,329	5,190	3,204	1,201	35,151
	18.9%	7.4%	14.1%	5.6%	1.9%	25.0%	7.0%	18.0%	14.8%	9.1%	3.4%	100.0%
バブル期	13,378	5,613	7,766	4,173	3,758	6,633	1,655	4,978	7,769	6,258	9,218	64,566
	20.7%	8.7%	12.0%	6.5%	5.8%	10.3%	2.6%	7.7%	12.0%	9.7%	14.3%	100.0%
震災以降	21,491	12,283	28,025	11,159	5,703	8,925	5,621	3,304	10,224	3,640	7,874	109,324
	19.7%	11.2%	25.6%	10.2%	5.2%	8.2%	5.1%	3.0%	9.4%	3.3%	7.2%	100.0%
不明	3	3	0	0	21	0	0	0	0	0	0	27
総計	44,579	22,601	41,197	18,142	10,432	25,335	9,962	15,373	26,456	13,622	18,293	220,657
	20.2%	10.2%	18.7%	8.2%	4.7%	11.5%	4.5%	7.0%	12.0%	6.2%	8.3%	100.0%

注：図表内に示す完成時期の区分は以下のとおり

初期：～昭和47年建設（新耐震基準導入以前）
 発展期：昭和48年～昭和56年建設（新耐震基準導入以前）
 バブル期：昭和57年～平成7年建設（阪神大震災以前）
 震災以降：平成8年以降建設（阪神大震災以降）

分譲マンションのストック数（建設時期別・市内各区比較）図



注：図表内に示す完成時期の区分は以下のとおり

初期：～昭和47年建設（新耐震基準導入以前）
 発展期：昭和48年～昭和56年建設（新耐震基準導入以前）
 バブル期：昭和57年～平成7年建設（阪神大震災以前）
 震災以降：平成8年以降建設（阪神大震災以降）

神戸市内の分譲マンションの戸数は、1991～2000 年に建築されたものが約 6 万戸と最も多く、次いで 1981～1990 年建築の約 4 万 9 千戸、2001～2010 年建築の約 4 万 7 千戸となっており、市全体では、約 22 万 1 千戸がマンションストック数となっている。

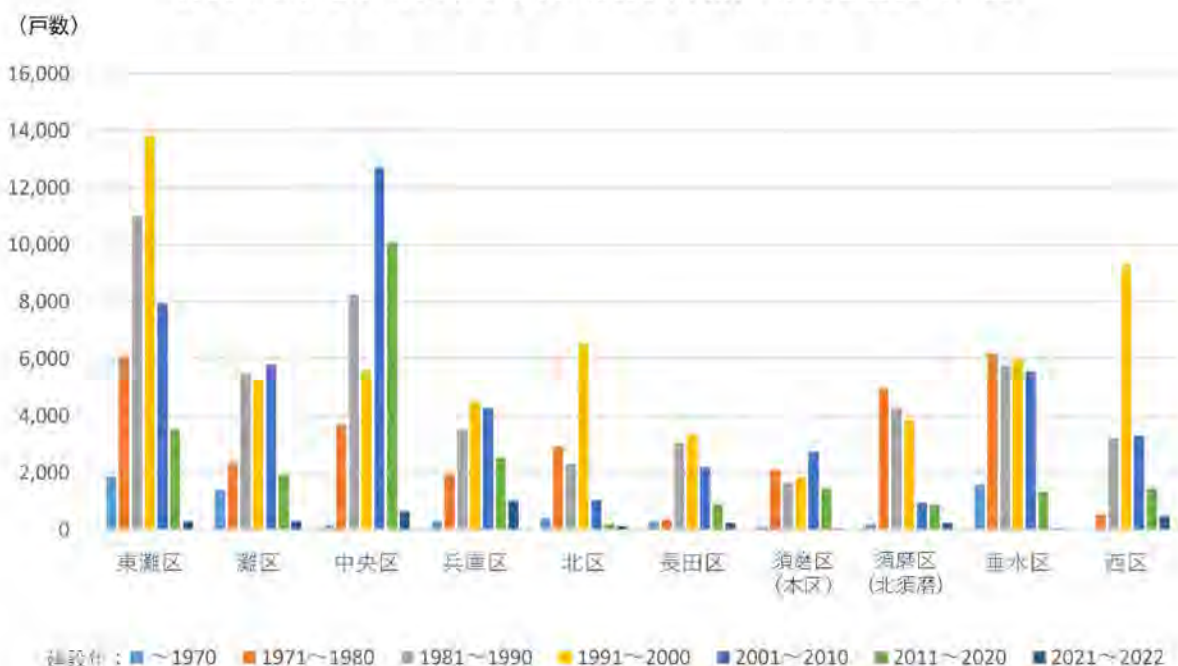
区別では、東灘区 4 万 4 千戸と最も多く、次いで中央区 4 万 1 千戸、垂水区 2 万 6 千戸、須磨区 2 万 5 千戸となっている。

分譲マンションのストック数（建設年代別・市内各区比較）表

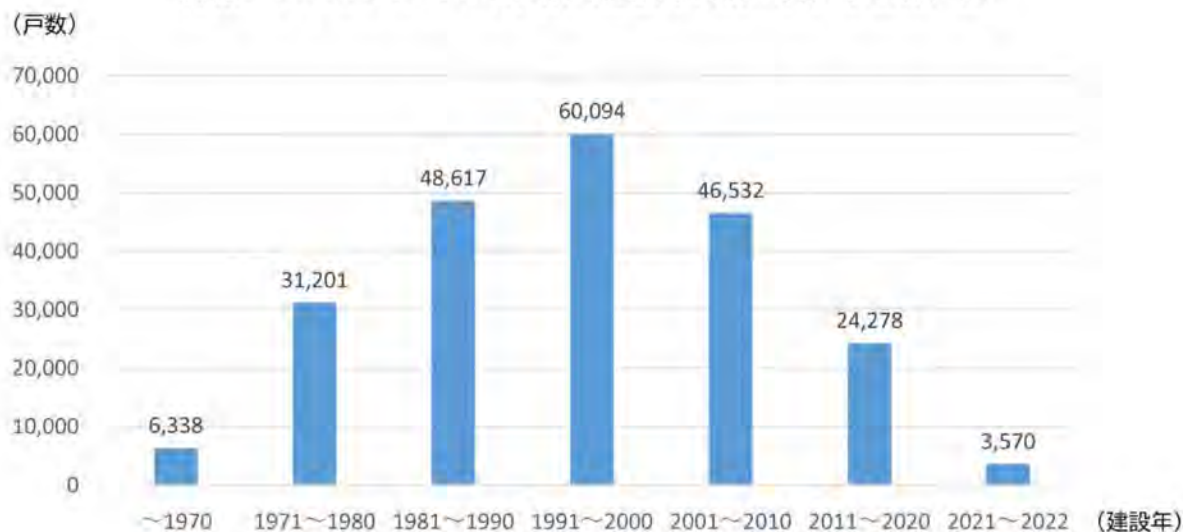
単位（戸数）

建設年	神戸市 全体	東灘区	灘区	中央区	兵庫区	北区	長田区	須磨区		垂水区	西区
								本区	北須磨		
～1970	6,338	1,902	1,403	171	312	404	277	287	95	192	0
1971～1980	31,201	6,052	2,359	3,689	1,950	2,946	366	7,091	2,111	4,980	549
1981～1990	48,617	11,015	5,520	8,271	3,533	2,315	3,058	5,938	1,658	4,280	3,219
1991～2000	60,094	13,821	5,277	5,620	4,517	6,568	3,355	5,693	1,853	3,840	9,282
2001～2010	46,532	7,934	5,785	12,722	4,276	1,049	2,203	3,687	2,743	944	3,300
2011～2020	24,278	3,531	1,930	10,070	2,528	197	900	2,342	1,453	889	1,448
2021～2022	3,570	321	324	654	1,026	143	252	297	49	248	495
不明	27	3	3	0	0	0	21	0	0	0	0
総数	220,657	44,579	22,601	41,197	18,142	13,622	10,432	25,335	9,962	15,373	18,293

分譲マンションのストック数（建設年代別・市内各区比較）図



分譲マンションのストック数（建設年代別・神戸市全体）図



③ 高経年分譲マンションストック

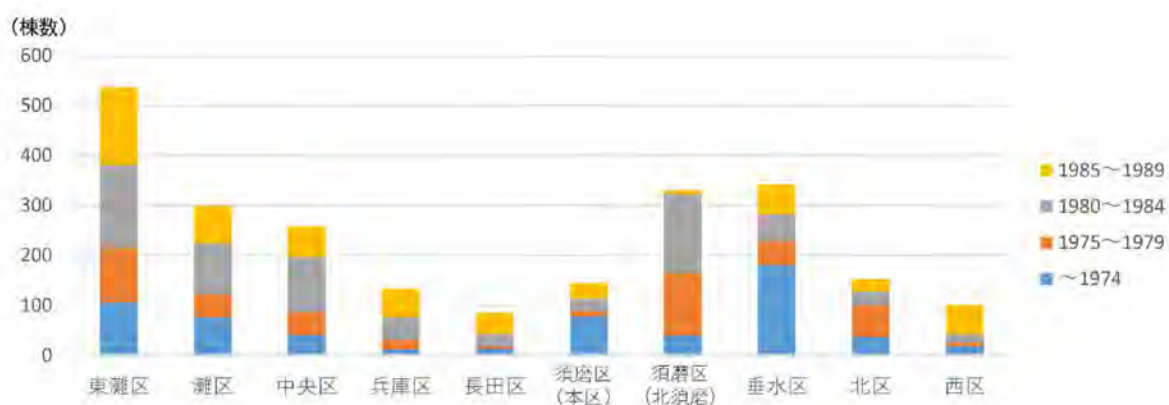
高経年分譲マンションは、市全体で築35～40年572棟、築41～45年731棟、築46～50年476棟、築51年以上604棟、合計2,383棟となっている。

区別の分布は、中央区以東の東部市街地と、須磨区、垂水区での件数が多く、多い。

また、初期（築51年以上）の分譲マンションは、ほとんどが東部市街地（東灘・灘区）と須磨区、垂水区に分布し、それ以降は、市全域に分布が広がっている。

規模別では、既成市街地で30戸未満の小規模マンションが多い。

高経年分譲マンションストック数（建設時期別・市内各区比較）図・表



単位（棟）

築年数	建設時期	東灘区	灘区	中央区	兵庫区	長田区	須磨区			垂水区	北区	西区	総計
							本区	北須磨					
築51～	～1974	106	76	41	12	13	118	78	40	182	37	19	604
築46～50年	1975～1979	109	46	45	19	4	137	11	126	47	63	6	476
築41～45年	1980～1984	166	102	111	46	26	182	25	157	53	28	17	731
築35～40年	1985～1989	155	75	61	57	42	38	31	7	60	25	59	572
総計		536	299	258	134	85	475	145	330	342	153	101	2,383

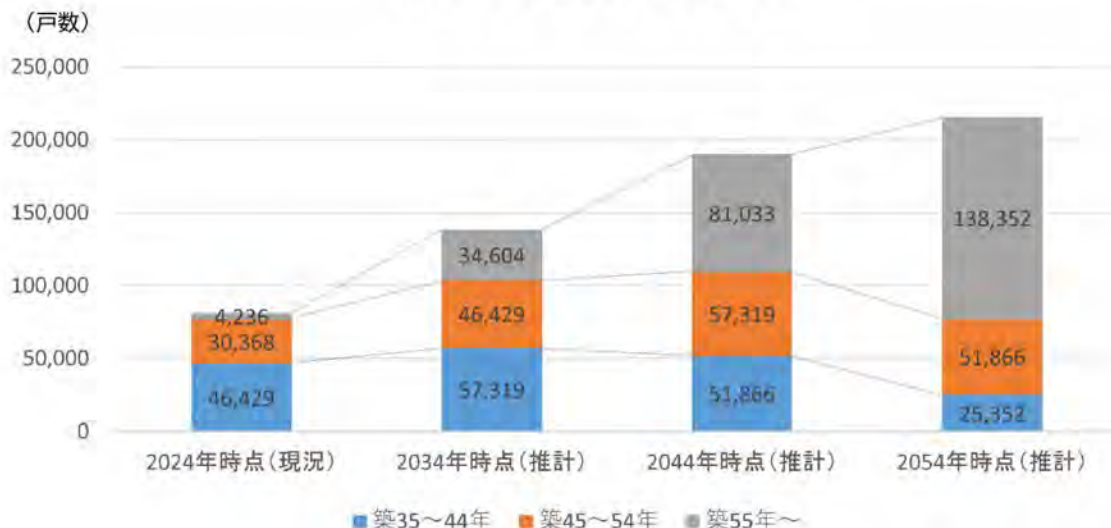
高経年分譲マンションストック数（規模別・市内各区比較）図・表



イ マンション老朽化の推計

神戸市のマンションストックの老朽化の状況は、2024年時点で築35～44年は約4万6千戸、築45～54年は約3万戸、築55年以上は約4千戸のストック数となっている。将来推計は、10年後1.7倍、20年後2.3倍、30年後2.6倍になると予測している。

分譲マンションの老朽化の推計



単位 (戸数)

	築35～44年	築45～54年	築55年～	総数
2024年時点(現況)	46,429	30,368	4,236	81,033
2034年時点(推計)	57,319	46,429	34,604	138,352
2044年時点(推計)	51,866	57,319	81,033	190,218
2054年時点(推計)	25,352	51,866	138,352	215,570

※現在のストックがそのまま経年した時の推計値

ウ 高経年分譲マンションにおける管理状況

立地条件の良いマンション、住民の意識の高いマンションを中心に高経年でも管理状況が良い物件がある一方で、構成員の高齢化、賃貸化、空洞化などにより管理組合が十分に機能していないマンションも存在している。

高経年マンションは、管理組合が機能していないなどの問題で適切に維持管理が行われていなければ、今後問題が顕在化してくることが考えられる。

①立地による違い

良好な立地（交通利便性が良く、マンション新規供給の多い地域）の場合、転売や賃貸する場合、相手が見つかりやすい（市場性がある）ため、入居者の入れ替えによる居住者の世代構成のM I Xなどに貢献している。また、所有者は維持管理に比較的热心である。

一方、立地条件が悪い場合、新規の入居希望者が限定され、移りたくても転居できない居住者が多くなり、マンション全体の高齢化が進みやすい状況となっている。

②規模による違い

小規模な場合（30戸未満）、居住者数が少ないため、管理役員のなり手の選出で苦労が見られる。高齢化や賃貸化により、組合運営を少数の人や特定の人のみで担っているケースが見られる。また、管理の対象部分が少なく、管理委託費が割高になることから、当初から自主管理が多い。

一方、大規模な場合（30戸以上）、管理対象が多く複雑な分、当初から委託管理となることが多い。役員となる周期も長いいため、管理ノウハウが伝承しにくいマンションがある反面、役員経験者が適時アドバイス等を行うことで、安定した管理を行っているマンションもある。

管理会社に対しては、満足しているという意見は多数で聞かれた。しかし、管理会社を変更した場合や変更を検討しているケースがあり、会計や工事の見積もりなどに曖昧さがあったり、トラブルへの対応が遅いことなどがきっかけとなっていた。

エ 高経年マンションの管理上の問題点

①居住者の高齢化

居住者の高齢化は、管理組合役員のなり手が不足することになり、高経年マンション共通の問題である。ただし、住み慣れたマンションであるため、愛着や帰属意識の強い居住者も多く管理組合役員として中長期で取り組んでいるケースもあり、この場合は、高齢化による管理ノウハウの継続や役員負担の軽減などが問題となっている。

②賃貸化

高経年分譲マンションは、別の住まいの取得や長期の転勤等により、経年と共に賃貸化する傾向がみられる。初期のマンションは利便性の良く、賃貸に有利な地域にあることが多く、賃貸マンションに比べ、間取りや設備、家賃設定等において有利になることもあるため、賃貸化の進展は避けて通れない状況であり、一定の賃貸化を前提とした管理運営が不可欠である。

③空室化

経年による陳腐化や立地等の魅力が低い地域では、転売や賃貸ができないため、空

室化が発生している。特に、大量供給され、かつ公共住宅と同程度のものでは、建物自体の魅力が低く顕著である。

④管理組合の費用負担及び管理システムの変更課題

管理組合のマネージメントで重要となる管理費や修繕費の値上げは、定年を過ぎた入居者には現実的に難しいことが多い。また、管理会社に委託したいと考えても、費用負担の壁が厚く、現実には管理システムの変更が困難である。

⑤管理規約の未改正

管理規約はあるものの、普段あまり必要性を感じないため、建設時に作成されたままであるところも見られた。これまでに数度、標準管理規約が改訂されているが、自主管理などで情報が得られてない場合は、改訂されないケースもある。

⑥大規模修繕計画

築後 30 年程度経過したマンションでは、標準的な維持管理を行っている場合、2～3 度程度の大規模修繕工事の実施が必要となるが、一部実施が先延ばしとなっているマンションも存在している。

また、過去に大規模修繕を実施したマンションにおいて、居住者に専門的知識がないため、工事内容や工事費が適正かどうかについて疑問を持っているところもある。

⑦将来の建替え検討

建て替え等の意向については、現時点では検討していないというところが大部分であった。

(2) 神戸市の分譲マンションの状況と課題

資料：「神戸市マンション管理支援制度検討会」資料

資料：「管理状況の把握と管理適正化の支援策－神戸市分譲マンション管理適正化の取り組み」（2024年8月2日、神戸市建築住宅局政策課）

神戸市では、2019年7月に、「神戸市マンション管理支援制度検討会」を設置した。2020年3月までに計4回の検討会が行われ、マンション管理支援の基本的な考え方や方向性、制度の創設等に関する委員意見のとりまとめが提出された。

検討会資料によると、神戸市では、全住宅戸数における分譲マンションの割合が高く、全住宅数約82万戸のうち約20万戸（約3,550管理組合）が分譲マンションで、そのうち約3万戸（約15%）が空き家となっている。

築年数では、分譲マンションの29%が築35年以上（平成31年（2019年）4月時点）であった。また、「建物全体が汚れている」「鉄部が剥げている、錆びている」「コンクリート部分にひび、鉄筋が露出」「共用部にゴミが放置、空き家の増加」「管理組活動の停滞、大規模修繕できない」といった管理不全の可能性が高いマンションが出現し、周辺地域の住環境への悪影響が懸念される状況となっている。

平成30年に行われた「高経年マンション抽出実態調査（平成30年度）」によると、高経年マンションのうち「管理不全の可能性の高いマンション」（＝要支援マンション）が17件確認されている。

1. 神戸市の分譲マンションの状況と課題

高経年マンション抽出実態調査（平成30年度）

1次調査

管理組合（約3,500組合）を対象に、自主管理・委託管理の別や民泊への対応状況、管理状況についてアンケートを実施

回答あり
約1,000件（回答率29%）

- ・自主管理 14%
- ・委託管理導入 86%
- ・民泊対応済 94%
- ・管理に課題のありそうな回答 11件

抽出

アンケート回答なし
+すまいるネット（相談窓口）の利用履歴なし

2次調査

築35年以上のマンションを対象（98件）に外観調査を実施

3次調査

築45年を超えるマンションを中心に383件（うち41件は2次調査の再調査）の外観調査を実施

管理不全の可能性
の高いマンション
（＝要支援マンション）

17件確認

働きかけ型支援
を行っていく

出典：「神戸市マンション管理支援制度検討会」資料

2-2 神戸市の計画、制度について

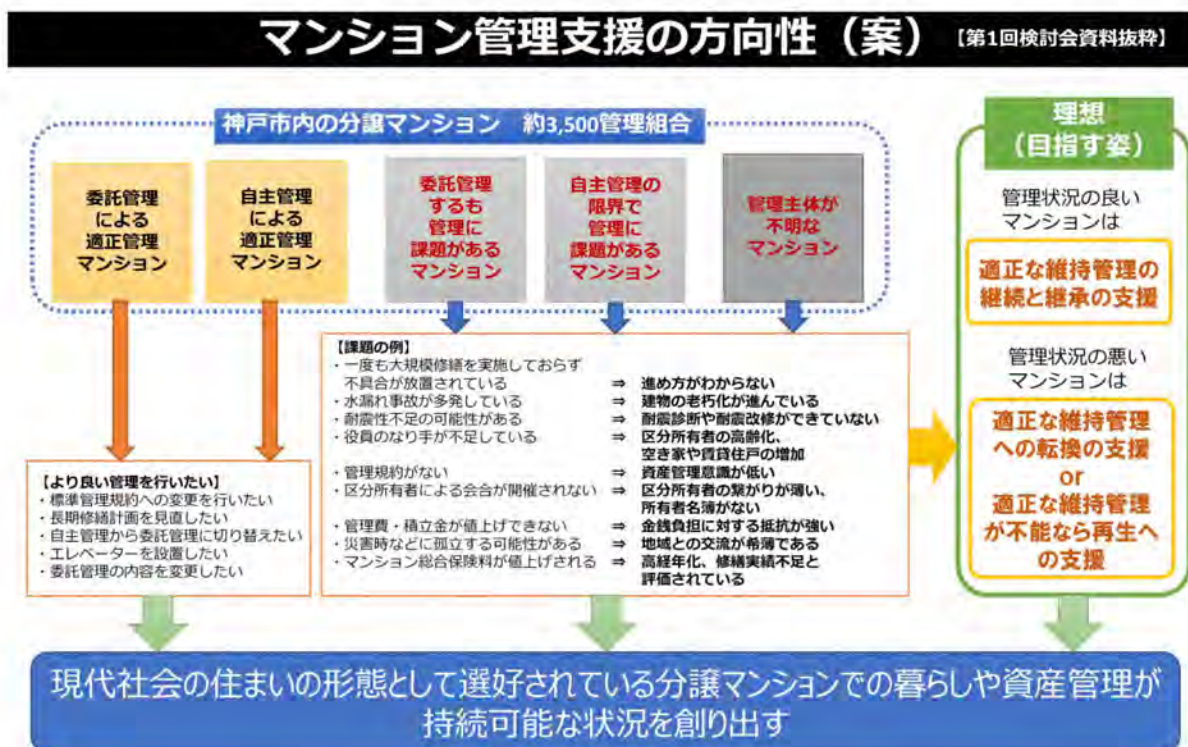
(1) 適正管理の促進への取り組み

資料：「神戸市マンション管理支援制度検討会」資料

「神戸市マンション管理支援制度検討会」において、マンション管理支援の方向性について、以下の通り指摘された。

マンションが高経年化しても適切な時期に必要な修繕を行ないながら、長く、安心して住み続けることができるように、維持管理に努めることが重要とした上で、維持管理上の課題があるマンションについては、適切な維持管理に転換するための支援が必要であり、マンションの管理状況により「管理状況の良いマンションに対する適正な維持管理の継続と継承の支援」と「管理状況の悪いマンションに対する適正な維持管理への転換の支援または再生への支援」の2つの方向性の施策を検討、促進すべきである、とされた。

そのためには、管理組合に対して市や専門家、専門機関が相互に連携協力しながら各々の専門性を活かした支援を行い、管理組合が主体性をもってマンションを適正に管理するサイクルを構築する必要があるとした。



4. 適正管理の促進への取り組み

行政支援策の拡充・整理・・・適正管理のために努力しようとしている管理組合を支援※

政策立案のための
インフラとして
管理実態を行政が
把握する仕組み

適正に管理することが
区分所有者のメリット
となるインセンティブ

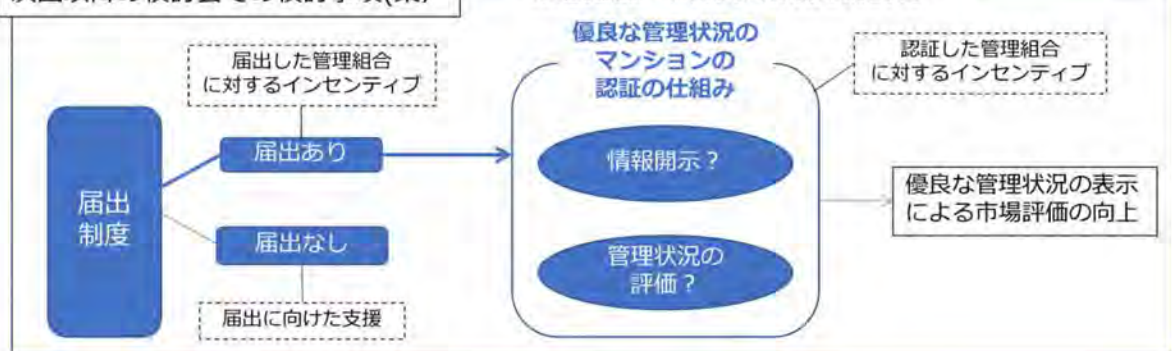
優良な管理状況の表示
による市場評価の向上

※マンション管理適正化法（抜粋）（管理組合等の努力）
第4条 管理組合は、マンション管理適正化指針の定めるところに準拠して、マンションを適正に管理するよう努めなければならない。
2 マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関し、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならない。

マンション管理状況の『届出』＋ 優良な管理状況のマンションの『認証』の仕組みの構築

次回以降の検討会での検討事項(案)

3回程度開催 今年度内に方向性を決定予定



(2) 管理適正化への今後の取り組み

資料：「管理状況の把握と管理適正化の支援策－神戸市分譲マンション管理適正化の取り組み」（2024年8月2日、神戸市建築住宅局政策課）

神戸市における取組は、下記の通りであるが、このうち下線部が令和6年度の新規事業となっている。

管理適正化への取り組み

(1) 実態把握

- ・届出・情報開示制度
- ・届出マンションへのヒアリング
- ・高経年マンション実態調査
- ・タワーマンション実態調査

(2) 管理状況に応じた支援

- ・マンション管理専用相談窓口
- ・届出マンションへのアドバイス
- ・マンション専門家派遣制度（講座編・実践編・要支援編・届出作成編）
- ・届出制度周知啓発補助
- ・分譲マンション管理適正化支援補助（劣化調査診断費補助・長期修繕計画作成費補助制度）
- ・再生検討初動期支援（再生検討費補助）
- ・セミナー開催
- ・管理組合向けパンフレット（全6巻）
- ・管理組合宛の情報提供（ダイレクトメール）など

※下線部はR6年度新規事業

(3) 神戸市マンション管理適正化推進計画

資料：「神戸市マンション管理適正化推進計画」（令和4年6月）

神戸市ではこれまで、分譲マンションの管理適正化に向け、マンション管理状況の届出を受け情報開示する制度や、マンション管理相談窓口の設置、管理組合への専門家の派遣等の取り組みを行ってきたところであるが、改正マンション管理適正化法が2022年4月に施行され、地方公共団体が新たに「マンション管理適正化推進計画」を策定することが可能となったことを受け、市内のマンション管理適正化を推進することを目的とする「神戸市マンション管理適正化推進計画」を令和4年6月に策定した。

神戸市マンション管理適正化推進計画

1 目的

本市内のマンション※1は、住宅総数に占める割合が多く、市民の主要な居住形態として定着しています。一方で、マンションは、多様な価値観を持つ区分所有者間の合意形成や意思決定の困難さがあるとともに、今後高経年マンション※2の急増が予測されています。

このような中、マンションを計画的、かつ、適正に維持管理を行うため、区分所有者で構成される団体（以下「管理組合」という。）は、更なる適正管理への意識向上とそれに向けた取り組みを進めるとともに、本市も管理適正化への取り組みの更なる強化を図ります。

本計画では、マンションの適正な管理に関する本市の基本姿勢及び方針を示し、管理組合による自主的な取り組みを促すことで、マンションの管理適正化を推進することを目的とします。

※1 マンション：2以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第2条第2項に規定する区分所有者をいう。）が存する建物で人の居住の用に供する専有部分（同条第3項に規定する専有部分をいう。）のあるもの

※2 高経年マンション：建築後35年以上を経過したマンションを指す

2 計画の位置づけ

本計画は、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（平成12年法律第149号、以下「マンション管理適正化法」という。）における国の基本的な方針に基づき、マンションの管理適正化を総合的かつ計画的に推進するため策定するものです。

3 計画期間

令和4年9月から令和13年度末まで

（計画策定後5年程度で内容・取組状況の確認を行います。また、取組状況や社会経済情勢の変化等に応じて、適宜見直すものとします。）

4 マンションの管理の適正化に関する基本方針及び目標

市内のマンションは、約22万戸、そのうち高経年マンションは約7万戸（約32%）と推計され、5年後には約1.4倍、10年後には約1.7倍と、高経年のマンションが今後急増することが予想されています。

マンションの適正な管理は、管理組合が自らの費用と責任で行うことが基本ですが、マンションは戸建住宅と比べて規模が大きく、適正な管理が行われることなく放置されると、自らの居住環境の低下のみならず、外壁の剥落等による近隣住民等の生命・身体に危害を及ぼすなど、周辺住環境に深刻な影響を与えるおそれがあります。

そのため、マンションの管理の適正化への取り組みを促すことは、公共性・公益性の観点からも重要であり、本市は、管理組合による自主的な適正管理への取り組みを支援します。

「管理状況の良好なマンションに対しては、適正な維持管理の継続と継承の支援」を、「管理状況に課題を抱えるマンションに対しては、適正な維持管理への転換の支援または再生への支援」を行う観点で、それぞれの管理状況に応じた効果的な施策を検討・展開します。

市の施策や支援等の情報を広く普及させ、管理組合がそれぞれの管理状況に応じて必要な相談や支援等を利用できる環境を目指します。

5 マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項

【1】管理状況の「届出」による実態の把握

- ・マンション管理状況の届出（「神戸市マンション管理の適正化の推進に関する要綱（令和2年12月）」第4条、以下「届出制度」と言う。）の普及・推進により、マンションの管理状況の実態把握に努めます。
- ・多くの管理組合から届け出てもらえるよう、管理計画の認定制度との関係、わかりやすさや管理組合の負担などを考慮して、届出制度を運用し管理状況を把握・分析します。
- ・管理状況の分析を通じて、より正確な把握に努め、効果的な施策を積極的に検討します。

【2】マンションデータの作成

- ・行政情報の活用、民間不動産情報の取得等により、マンションの所在地、建物名称、戸数、階数、構造、建築年月の他、届出制度により届出された管理状況等のデータを整理します。
- ・データを活用して管理状況を効率的に整理・分析し、効果的な管理適正化施策を検討します。

【3】高経年マンションの状況把握

- ・適正な管理を行うにあたり、課題を抱えているおそれがある高経年マンションを一定数確認（平成30年高経年マンション実態調査による）しており、今後も同様の課題を抱えるマンションの増加が懸念されます。
- ・定期的な現地調査などを通じて、課題を抱えているおそれのあるマンションの実態や経過の把握に努めます。
- ・課題を抱えていることが判明したマンションに対しては、マンション管理に関する情報提供や、マンション管理士等専門家の派遣制度の紹介を行うなど、管理適正化に向けた取り組みを働きかけます。

6 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

【1】管理状況の情報開示

- ・マンション管理状況の情報開示（「神戸市マンション管理の適正化の推進に関する要綱（令和2年12月）第5条」、以下「情報開示制度」と言う。）により、市場がマンションの管理状況を評価できる環境を目指し、管理組合の適正管理へのさらなる意識向上に繋がります。

【2】マンション管理適正化法に基づく管理計画の認定、助言・指導等の実施

- ・マンション管理適正化法に基づき、マンションの管理計画の認定をします。また、必要に応じて、マンション管理適正化法に即して助言・指導等を行います。

【3】適正な管理を促進する支援制度の実施

- ・神戸市のすまいの総合窓口「すまいるネット」において、これまで培ってきた経験や専門団体等とのネットワークを活かしながら、マンションの管理適正化に向けた様々な相談への対応、情報提供、普及啓発等を行います。
- ・すまいるネットにおいて、マンション管理相談専用窓口の設置、管理組合向けセミナーの開催、各種補助事業、専門家の派遣など、多様な施策を展開し、管理組合による取り組みを促進します。また、把握した管理状況、社会情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて新たな支援施策も検討します。
- ・平成7年の阪神・淡路大震災では、多くの尊い命が失われるとともに、多数のマンションが被害に遭い、復旧・復興過程において、日頃からのコミュニティ形成の重要性を学びました。管理組合のマンション内外のコミュニティ形成に関し、積極的な意識を持って取り組むことができるよう必要な情報等を提供します。
- ・マンション管理適正化に関する専門団体と連携し、適正な管理を促進するための取り組みを実施します。

7 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に関する事項

（神戸市マンション管理適正化指針）

本市では、国のマンション管理適正化指針に加え、以下の内容を加えたものを「神戸市マンション管理適正化指針」とします。

《管理計画の認定における認定基準》

マンションの適正な管理を継続するためには、管理組合は自己のマンションが現在どのような管理状況であるかを整理・把握した上で、今後の管理計画を定め、その計画に基づき管理を実践していくことが大切です。また、本市としても、市内マンションの管理状況の把握に努め、必要な助言等の実施や効果的な支援策を検討する必要があります。

この考えに基づき、マンション管理適正化法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準について、「届出制度における管理状況の届出書の提出をしていること」を追加で定めることとします。

8 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

【1】広報紙・ダイレクトメール等による広報

- ・マンションの管理適正化に関する情報等について、管理組合に定期的に送付するほか、本市窓口・広報紙やホームページ等を通じて、普及啓発を行います。

【2】マンション管理相談窓口の常設

- ・近年、複雑化かつ多岐にわたるマンション管理相談に対して、ワンストップで総合的かつ柔軟に対応・アドバイスができるよう、すまいるネットにマンション管理士が常駐するマンション管理相談専用の窓口を設置します。
- ・管理組合が今後適正な管理を進めていく中で、新たな悩みや課題に直面した場合に、気軽に利用してもらえるようマンション管理相談窓口の周知に努めます。

【3】専門家派遣、セミナーの開催等

- ・マンションの管理適正化の推進を図るにあたり、管理組合に対して、法律・技術上の専門的知識や情報を提供できるよう、専門家の派遣、セミナーの開催等を行います。
- ・管理適正化に向けて継続的な助言等が必要な場合は、マンション管理士等を派遣します。

【4】専門団体と連携した取り組み

- ・本市は、独立行政法人住宅金融支援機構、一般財団法人兵庫県マンション管理士会、一般財団法人神戸すまいまちづくり公社の4者で「神戸市内のマンションの管理適正化の推進に関する協定」を締結（令和3年1月）するなど、専門団体と積極的に連携して、マンションの管理適正化に向けた取り組みの啓発及び知識の普及等に取り組んでいます。
- ・また、すまいるネットでは、これまでの様々な相談対応から経験を蓄積しており、今後も管理組合が適正な管理に向けた取り組みを進めていくことができるよう支援する役割が引き続き求められます。築き上げてきたネットワークを生かしながら、各専門団体間の連携の中心となるような役割が期待されます。
- ・管理組合からの相談や管理状況に応じた支援ができるように、必要な人材の育成に努めます。
- ・今後も、マンションの管理適正化を進める施策を検討・実施していく中で、必要に応じて、専門団体と新たに連携を図るなど、柔軟に対応します。

9 その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

建設後相当の期間が経過すると、修繕や耐震改修などによる適正な維持管理の継続が合理的でない、または、困難な場面が生じてくることが想定されます。いつか必ず訪れるそのような場面に備えて、早めの段階から建替え等を含む将来の方針についても視野に入れた管理や修繕計画を検討してもらうことが非常に大切です。

管理組合が今後の適正な管理を検討する中で、建替えや敷地売却等マンションの再生手法も選択肢に入れた検討が十分になされるよう、管理組合に対して必要な情報の提供や啓発、支援策を検討します。